

Vu la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les commissions d'assistance publique, notamment l'article 11, § 1er et § 2, modifié par la loi du 9 juillet 1971;

Considérant que certains centres publics d'aide sociale interviennent avec retard ou refusent d'intervenir en faveur de candidats réfugiés;

Considérant que tous les demandeurs d'asile ne peuvent être accueillis au Petit Château ou dans les centres d'accueil organisés par la Croix-Rouge de Belgique;

Considérant qu'il y a lieu de pallier cette lacune;

Vu l'accord de Notre Ministre du Budget du 4 septembre 1992;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intégration sociale, de la Santé publique et de l'Environnement,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1er.** L'article 1er, § 1er de l'arrêté royal du 6 octobre 1992 réglant le financement de l'aide urgente et de l'accueil par les organisations privées en faveur des (candidats) réfugiés, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1er. Une subvention de quinze millions, imputable sur l'allocation de base 54.52.33.23 du budget du Ministère de la Santé publique, Intégration sociale et de l'Environnement pour l'année budgétaire 1992 est attribuée à « Thuislozenzorg Vlaanderen », à l'Association des Maisons d'Accueil, à Kolarch et aux membres du Comité belge d'aide aux Réfugiés. »

**Art. 2.** Notre Ministre de l'Intégration sociale, de la Santé publique et de l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 7 décembre 1992.

**BAUDOIN**

Par le Roi :

La Ministre de l'Intégration sociale,  
de la Santé publique et de l'Environnement,  
Mme L. ONKELINX

Gelet op de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun, verleend door de commissies van openbare onderstand, inzonderheid op artikel 11, § 1 en § 2, gewijzigd bij de wet van 9 juli 1971;

Overwegende dat sommige openbare centra voor maatschappelijk welzijn te laat bijstand verlenen of deze geheel of gedeeltelijk weigeren te verlenen aan kandidaat-vluchtelingen;

Overwegende dat niet alle asielzoekers in het Klein Kasteeltje of in de door het Belgische Rode Kruis georganiseerde opvangcentra kunnen worden opgevangen;

Overwegende dat deze leemte dient verholpen te worden;

Gelet op het akkoord van onze Minister van Begroting van 4 september 1992;

Op de voordracht van Onze Minister van Maatschappelijke Integratie, Volksgezondheid en Leefmilieu,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** Artikel 1, § 1 van het koninklijk besluit van 6 oktober 1992 houdende financiering van de noodhulp en van opvang door particuliere organisaties verleend aan (kandidaat)vluchtelingen, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1. Een toelage van vijftien miljoen frank, aanrekenbaar op basisallocatie 54.52.33.23 van de begroting van het Ministerie van Volksgezondheid, Sociale Integratie en Leefmilieu voor het begrotingsjaar 1992, wordt toegekend aan Thuislozenzorg Vlaanderen, aan de « Association des Maisons d'accueil », aan Coloch en aan de leden van het Belgisch Comité voor hulp aan vluchtelingen. »

**Art. 2.** Onze Minister van Maatschappelijke Integratie, Volksgezondheid en Leefmilieu is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 7 december 1992.

**BOUDEWIJN**

Van Koningswege :

De Minister van Maatschappelijke Integratie,  
Volksgezondheid en Leefmilieu,  
Mevr. L. ONKELINX

## EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

### REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALSE GEWEST

#### MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 93 — 116

[C — 27591]

**19 NOVEMBRE 1992. — Arrêté de l'Exécutif régional wallon  
instaurant une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement amélioré  
dans le cadre d'un bail à réhabilitation**

L'Exécutif régional wallon,

Vu le Code du Logement, notamment l'article 76, y inséré par la loi du 17 juillet 1976;

Vu l'accord du Ministre du Budget pour la Région wallonne, donné le 14 septembre 1992;

Considérant qu'il convient de consulter le Conseil d'Etat selon la procédure d'urgence, eu égard à la nécessité de publier le présent arrêté dans les plus brefs délais, afin de le voir entrer en vigueur le 1er janvier 1993 et correspondre de la sorte au caractère annuel des dispositions budgétaires;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

Arrête :

**Article 1er.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1<sup>o</sup> Ministre : le Ministre de la Région wallonne qui a le logement dans ses attributions;

2° administration : la Direction générale de l'aménagement du territoire et du logement du Ministère de la Région wallonne;

3° délégués du Ministre : les personnes désignées par le Ministre parmi les agents de l'administration;

4° handicapé :

a) soit la personne atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

b) 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 aux handicapés;

c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à neuf points au moins en application de la même loi;

5° enfant à charge :

la personne pour laquelle, à la date de la demande, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement, ou l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;

est compté pour deux enfants à charge, l'enfant à charge handicapé;

en outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé ou dont le conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement est handicapé;

6° enfant à naître :

l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de la demande, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

7° revenus :

l'ensemble des revenus imposables globalement du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, ces revenus étant ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun.

Les revenus précités sont diminués :

— de 60 000 F pour les premier et deuxième enfants à charge ou à naître;

— de 100 000 F à partir du 3e enfant à charge ou à naître;

— et de 60 000 F si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, sont âgés l'un et l'autre de moins de 35 ans à la date de la demande;

8° logement améliorable :

la maison ou l'appartement destiné en ordre principal à l'habitation dont la première occupation est antérieure de vingt années au moins au 1er janvier de l'année de la demande de prime, qui présente une ou plusieurs causes d'insalubrité ou d'inconfort telles que définies à l'annexe I et qui est reconnu améliorable dans le rapport d'estimation établi par un délégué du Ministre.

9° entrepreneur enregistré du secteur de la construction : celui qui, à la date du devis, de la commande ou de la facturation des travaux :

a) remplit les conditions prévues par l'arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des articles 299bis et 299ter, § 6, 2°, du Code des impôts sur les revenus, et des articles 30bis et 30ter, § 9, 2°, de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs. Cette première condition n'est pas applicable aux entrepreneurs qui détiennent un monopole légal pour l'exécution de certains types de travaux;

b) apporte la preuve délivrée par le Centre scientifique et technique de la construction, reconnu par l'arrêté royal du 23 septembre 1959, de son affiliation à ce Centre ou au Centre de son secteur institué en application de l'arrêté-loi du 30 janvier 1947 fixant le statut de création et de fonctionnement de centres chargés de promouvoir et de coordonner le progrès technique des diverses branches de l'économie nationale par la recherche scientifique, dans la mesure où cette affiliation est rendue obligatoire;

10° bail à réhabilitation :

un contrat enregistré par lequel un propriétaire, personne physique, s'engage, moyennant des garanties portant notamment sur le montant du loyer et la durée d'occupation, à faire jouir un locataire d'un bien immobilier, réhabilité par ce dernier, établi selon la convention-type figurant à l'annexe III.

**Art. 2.** Dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région wallonne, et aux conditions fixées par le présent arrêté, le Ministre peut accorder une prime aux particuliers qui rénovent un logement améliorable dont ils sont locataires et qui concluent un bail à réhabilitation avec le ou les propriétaires de ce logement.

Pour un même logement, la prime ne peut être octroyée qu'une seule fois à un même demandeur ou à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement.

Les travaux de réhabilitation visés à l'article 5, § 1er, 2°, ne peuvent faire l'objet d'aucune autre aide financière du Ministère de la Région wallonne.

**Art. 3.** A la date de la demande de prime, le demandeur doit :

1° être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé;

2° ne pas disposer de revenus supérieurs à 900 000 F;

3° ne détenir aucun lien de parenté ou d'alliance avec le ou les propriétaires du logement;

4° souscrire les engagements suivants :

a) consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre pendant toute la durée de son occupation;

b) occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Il est satisfait à la condition énoncée à l'alinéa 1er, 4°, b), si à la suite d'un divorce ou d'une séparation de corps intervenant après l'introduction de la demande, le demandeur ou son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vivait maritalement occupe seul le logement.

Par dérogation à l'alinéa 1er, 4<sup>o</sup>, b), l'obligation d'occuper le logement s'éteint de plein droit en cas de décès du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vivait maritalement.

**Art. 4. § 1er.** A la date de la demande de prime et au cours de la période de deux ans précédant cette date, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être ni avoir été, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit d'un logement insalubre par surpeuplement ou insalubre non améliorabile et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la demande.

L'insalubrité par surpeuplement est établie par le Ministre sur base d'un rapport de l'administration.

Le logement est considéré comme insalubre non améliorabile si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition instituée par l'arrêté royal du 23 février 1977, concernant l'octroi, pour la Région wallonne d'avantages à la démolition des habitations insalubres non améliorables, ou si le logement est reconnu insalubre non améliorabile par le Ministre, sur base d'un rapport de l'administration, ou par un arrêté du bourgmestre.

Quand l'insalubrité visée aux alinéas 2, 3 et 4 est établie par le Ministre sur base d'un rapport de l'administration, les critères pris en compte pour l'établissement de ce constat sont ceux appliqués dans les mêmes circonstances dans le cadre de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne.

§ 2. La dérogation visée au § 1er, alinéa 2, est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1<sup>o</sup> en cas de pleine propriété :

a) s'il s'agit d'un logement insalubre par surpeuplement, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement réhabilité avec le bénéfice de la prime;

b) s'il s'agit d'un logement insalubre non améliorabile, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à l'habitation à dater de l'occupation du logement réhabilité avec le bénéfice de la prime;

2<sup>o</sup> en cas d'usufruit, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement réhabilité avec le bénéfice de la prime.

Le bourgmestre constate, sans délai, l'observation ou l'inobservation des engagements prévus aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> et informe immédiatement le Ministre de ses constatations.

**Art. 5. § 1er.** Le ou les particuliers qui désirent introduire une demande de prime doivent au préalable solliciter le passage d'un délégué du Ministre chargé d'établir un rapport d'estimation.

Doivent notamment figurer dans le rapport d'estimation :

1<sup>o</sup> la constatation que le logement est reconnu améliorabile;

2<sup>o</sup> la liste des travaux de réhabilitation visés à la rubrique P2 de l'annexe II, à effectuer dans le logement considéré;

3<sup>o</sup> le cas échéant, la liste des facteurs d'insalubrité nécessitant la réalisation de travaux de réhabilitation de la rubrique P1 visés à l'annexe II, et ce préalablement à la notification définitive visée à l'article 8;

4<sup>o</sup> le cas échéant, la constatation expresse de l'absence de tels facteurs d'insalubrité.

§ 2. La demande de prime est adressée à l'administration par envoi recommandé à la poste, au moyen du formulaire établi par le Ministre et délivré par l'administration, dans les trois mois qui suivent celui de l'établissement du rapport d'estimation des travaux visé au § 1er.

Pour être considérée comme complète, la demande de prime doit comporter :

1<sup>o</sup> l'identification précise du logement à réhabiliter;

2<sup>o</sup> un extrait du registre de la population établissant la composition de ménage du demandeur;

3<sup>o</sup> le rapport d'estimation visé au § 1er;

4<sup>o</sup> les engagements visés à l'article 3, 4<sup>o</sup>;

5<sup>o</sup> une attestation de l'administration communale établissant que la première occupation du logement est antérieure de vingt années au moins au 1er janvier de l'année de la demande de prime;

6<sup>o</sup> un certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances établissant la liste des personnes détenant un droit réel sur le logement;

7<sup>o</sup> l'accord du ou des propriétaires du logement quant à l'exécution par le demandeur des travaux de réhabilitation visés à l'article 5, § 1er, 2<sup>o</sup>;

8<sup>o</sup> l'engagement du ou des propriétaires de ne pas modifier, en raison des travaux faisant l'objet de la prime octroyée au preneur, le montant du loyer jusqu'au terme initialement fixé au bail à réhabilitation visé à l'article 1er, 10<sup>o</sup>, même en cas de départ du locataire et de relocation à un nouveau locataire.

La date de la demande de prime est celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi recommandé contenant l'ensemble des documents requis ou, le cas échéant, sur l'envoi recommandé contenant le ou les derniers documents rendant la demande complète.

L'attestation visée à l'article 1er, 6<sup>o</sup>, doit être jointe à la demande.

§ 3. Dans les deux mois de la date de l'envoi recommandé visé au § 2, l'administration délivre au demandeur une notification provisoire si la demande est complète et recevable, ou l'informe des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le cas échéant, la notification provisoire indique les travaux de réhabilitation visés à la rubrique P1 de l'annexe II au présent arrêté qui devront être effectués dans le logement avant toute notification du montant définitif de la prime.

§ 4. Pour l'application de l'article 7, §§ 2 et 3, le demandeur fait parvenir à l'administration tout document établissant le droit à une majoration de la prime et ce, au plus tard avec la déclaration d'achèvement des travaux.

**Art. 6. § 1er.** Les travaux envisagés par le demandeur ne sont pris en considération que s'ils sont mentionnés en annexe II avec un degré de priorité P2 et s'ils figurent, en outre, dans le rapport d'estimation visé à l'article 5, § 1er.

En cas de logement comportant des locaux affectés ou destinés à être affectés, fût-ce partiellement, à l'exercice d'une activité professionnelle, les travaux effectués à des ouvrages communs à la partie résidentielle et à la partie professionnelle du logement sont pris en considération au prorata de la partie résidentielle.

Les travaux effectués à des ouvrages communs à plusieurs logements ou communs à un ou plusieurs logements et à une partie du bâtiment affectée à un usage professionnel, totalement distincte du ou des logements, ne sont pas pris en considération.

§ 2. Le montant des travaux pris en considération est au minimum :

a) de 80 000 F hors T.V.A., s'il s'agit de travaux attestés par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction;

b) de 80 000 F hors T.V.A., s'il s'agit de travaux attestés par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction et de matériaux acquis par le demandeur, mis en œuvre dans le logement et dont l'achat est attesté par des factures;

c) de 40 000 F hors T.V.A., s'il s'agit de matériaux acquis par le demandeur, mis en œuvre dans le logement et dont l'achat est attesté par des factures.

§ 3. Les travaux de réhabilitation ne peuvent être entrepris que postérieurement à l'établissement du rapport d'estimation par un délégué du Ministre.

§ 4. Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification provisoire. Le Ministre ou son délégué peuvent proroger ce délai de six mois s'ils estiment fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire, adressée à l'administration par lettre recommandée à la poste avant l'expiration du délai de deux ans.

**Art. 7. § 1er.** Le montant de la prime est fixé de la manière suivante :

1° 40 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 120 000 F, si les revenus ne dépassent pas 500 000 F;

2° 30 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 90 000 F, si les revenus sont compris entre 500 001 F et 700 000 F;

3° 20 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 60 000 F, si les revenus sont compris entre 700 001 F et 900 000 F.

§ 2. Le montant de la prime déterminé conformément au § 1er est majoré de 50 % si, à la date de la demande, le logement est situé :

1° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce Code;

4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;

5° soit dans une zone d'intervention prioritaire telle que définie par l'Exécutif.

§ 3. Le montant de la prime déterminé conformément au § 1er est majoré de 20 % par enfant à charge.

Sur production d'un extrait d'acte de naissance, la majoration visée à l'alinéa premier est attribuée au bénéficiaire de la prime pour l'enfant né dans les trois cents jours suivant la date de la demande.

§ 4. Le montant de la prime, en ce comprises les majorations visées aux §§ 2 et 3, ne peut excéder les deux tiers du montant des factures hors T.V.A. prises en considération.

**Art. 8.** Le montant de la prime est notifié au demandeur après réception, par l'administration, d'une déclaration d'un délégué du Ministre certifiant l'achèvement des travaux repris au rapport d'estimation ainsi que l'absence de facteurs d'insalubrité nécessitant des travaux mentionnés à l'annexe II avec un degré de priorité P1.

Les factures prises en considération pour le calcul du montant de la prime sont visées pour accord par le délégué du Ministre et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux. Y sont jointes, le cas échéant, les attestations visées à l'article 1er, 9°.

Ne sont pas prises en considération les factures relatives à des travaux ou à la mise en œuvre de matériaux soumis à l'application de l'article 41, §§ 1er et 2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine pour lesquels le permis de bâtir n'a pas été délivré.

**Art. 9.** Est joint à la déclaration d'achèvement des travaux transmise par le demandeur à l'administration, un exemplaire du bail à réhabilitation visé à l'article 1er, 10°.

**Art. 10.** Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser :

1° lorsqu'il s'avère, au terme du contrôle visé à l'article 3, 4°, que les conditions d'octroi n'ont pas été respectées;

2° en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir la prime ou toute majoration de prime accordée par le présent arrêté;

3° en cas de manquement aux engagements souscrits conformément au présent arrêté.

**Art. 11.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1993.

**Art. 12.** Le Ministre ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 novembre 1992.

Le Président de l'Exécutif,  
chargé de l'Economie, des P.M.E. et des Relations extérieures,

G. SPITAEELS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

R. COLLIGNON

## Annexe I

## A. Les causes d'insalubrité :

## 1° Sur le plan physique :

Les défauts techniques auxquels il est possible de remédier et qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des planchers;

b) l'étanchéité et la sécurité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;

c) l'éclairage naturel et la ventilation des pièces d'habitation :

1. L'éclairage naturel, par une surface de baies vitrées inférieure :

— au 1/8e ou au 1/10e de celle de la superficie du plancher du local de jour considéré selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

— au 1/10e ou au 1/12e de celle de la superficie du plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical.

2. La ventilation :

— par absence ou insuffisance de possibilité de ventilation directe à l'air libre.

Pour les cuisines, salles de bains et WC, les canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm<sup>2</sup> ou les fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi intérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

— 200 cm<sup>2</sup> pour les cuisines;

— 140 cm<sup>2</sup> pour les salles de bains;

— 75 cm<sup>2</sup> pour les WC.

Pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres ...) les entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à  $8 \times A_{pl}$  cm<sup>2</sup>.

Dans cette expression,  $A_{pl}$  est la superficie du plancher du local exprimée en m<sup>2</sup>.

3. Les deux ensemble par une hauteur sous plafond inférieure à 2,3 m pour les pièces de jour et 2,1 m pour les pièces de nuit et/ou par des obstacles extérieurs aux pièces d'habitation.

Remarque : Une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif par le délégué du Ministre.

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des planchers et des cheminées;

e) l'hygiène au niveau de la distribution d'eau, des toilettes et de l'évacuation des eaux usées.

## 2° Sur le plan de l'occupation :

Le non-respect de tout ou partie des normes d'habitation définies ci-après :

NB. : La superficie habitable est la surface des pièces d'habitation, à l'exclusion de : hall d'entrée, dégagement, salle de bains, salle d'eau, WC, débarras, cave, grenier non aménagé en pièce d'habitation, annexe non habitable, garage, terrasse, locaux à usage professionnel, locaux ayant une superficie utile inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

a) Pour un logement unifamilial :

1. Avoir une superficie habitable minimum de 45 m<sup>2</sup> pour les ménages de deux personnes dont au moins un des occupants est âgé de plus de 60 ans ou pour une personne vivant seule.

Cette superficie est portée à 53 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'un ménage de deux personnes dont aucune des deux n'atteint l'âge de 60 ans.

La superficie habitable minimum est à majorer de 10 m<sup>2</sup> :

— pour un ménage qui compte un ou deux enfants;

— pour chaque enfant ou groupe de deux enfants en sus des deux premiers;

— pour chaque ascendant ou couple d'ascendants devant occuper l'habitation objet de la demande de prime.

2. Comporter le nombre minimum de pièces d'habitation citées ci-après :

Pièces de nuit :

— une chambre par personne vivant seule ou par couple;

— une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants de même sexe.

La chambre à coucher pour une personne doit avoir une superficie utile minimum de 6,5 m<sup>2</sup>; celle destinée à deux personnes doit avoir une superficie utile minimum de 9 m<sup>2</sup>.

Les majorations de superficie relatives aux enfants évoquées aux points 1 et 2 sont également d'application pour l'enfant à naître.

Remarque : L'occupation d'une chambre à coucher par plus de deux personnes du même sexe sera toutefois tolérée lorsque la grandeur des pièces, leur aération et leur disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort.

Pièces de jour :

— une salle de séjour;

— une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m<sup>2</sup> ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

— un WC à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce de séjour ou une cuisine.

b) Pour un appartement :

1. Avoir une superficie habitable de 30 m<sup>2</sup> pour un ménage dont au moins un des occupants est âgé de 60 ans ou pour la personne vivant seule.

Cette superficie est portée à 40 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'un ménage de deux personnes dont aucune n'a atteint l'âge de 60 ans.

La superficie habitable minimum est à majorer de 10 m<sup>2</sup> :

- pour un ménage qui compte un ou deux enfants;
  - pour chaque enfant ou groupe de deux enfants en sus des deux premiers;
  - pour chaque ascendant ou couple d'ascendants devant occuper l'habitation objet de la demande de prime.
2. Comporter un nombre de pièces conforme aux prescriptions reprises au point 2 ci-dessus.

Les majorations de superficie relatives aux enfants évoquées aux points 1 et 2 sont également d'application pour l'enfant à naître.

3. Pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial : disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

#### B. Les causes d'inconfort :

1<sup>o</sup> une mauvaise isolation thermique ou acoustique du bâtiment, au niveau de la toiture, des planchers, des murs extérieurs et des menuiseries extérieures;

2<sup>o</sup> l'absence d'installation de chauffage performante, ou l'existence de lacunes graves dans le fonctionnement de l'installation existante, entraînant des surconsommations importantes de combustibles;

3<sup>o</sup> une mauvaise accessibilité du logement aux handicapés, si le demandeur ou un membre de sa famille cohabitant avec lui est handicapé.

## Annexe II

### Les travaux d'assainissement :

Les travaux d'assainissement décrits ci-après doivent obligatoirement remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité ou d'inconfort dont les critères ont été définis à l'annexe I.

Le respect des priorités est impératif, les travaux de réhabilitation, repris sous la rubrique P2, ne peuvent être pris en compte que si, lors de la déclaration d'achèvement des travaux, aucun facteur d'insalubrité nécessitant des travaux de priorité 1 (P1) ne subsiste dans le logement.

L'ensemble de ces travaux doit viser en outre à une gestion économique du bâtiment.

Les travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel ne sont pas pris en considération.

#### Toiture :

P1.

1. Remplacement de la couverture (minimum 50 % de la surface totale ou la totalité d'un versant de la toiture) y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés.

P1.

2. Appropriation de la charpente.

P2.

3. Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

P2.

4. Remplacement ou installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération du ou des combles non aménagés en pièces d'habitation.

#### Murs :

P1.

5. Assèchement des murs.

P1.

6. Renforcement des murs instables ou démolition et reconstruction totale de ces murs, sans pouvoir dépasser 30 % de la surface des murs extérieurs (surface des baies et murs mitoyens inclus).

#### Menuiseries extérieures :

P2.

7. Remplacement de menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage sous réserve de satisfaire aux critères visés à l'annexe I, point A — 1.c.

#### Sols :

P1.

8. Remplacement des planchers et supports (gitages, hourdis, etc.) de sols de un ou plusieurs locaux.

P2.

9. Remplacement des aires de circulation et de sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

#### Eclairage naturel et ventilation :

P2.

10. Mise en conformité aux critères énoncés à l'annexe I, point A.1.c.

#### Sécurité :

P2.

11. Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude. Une attestation de mise en conformité aux dispositions légales (R.G.I.E. et R.G.P.T.) doit être fournie par l'entrepreneur enregistré.

P2.

12. Remplacement d'escalier intérieur y compris travaux annexes indispensables.

- P2.  
13. Gainage de corps de cheminée, y compris restauration ou reconstruction des souches et accessoires
- Hygiène :
- P2.  
14. Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.
- P2.  
15. Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant en conformité avec les prescriptions urbanistiques du lieu.
- P2.  
16. Installation d'un WC à chasse raccordé à l'égout public ou à un ensemble fosse septique — puits perdu. Le WC doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce de jour que par l'intermédiaire d'un sas.
- P2.  
17. Installation d'une première salle de bain.
- Surpeuplement :
- P2.  
18. Travaux d'aménagement dans le volume bâti, en vue de satisfaire aux critères définis à l'annexe I, point A.2. sans toutefois que la superficie habitable résultante ne puisse dépasser plus de 30 % la superficie habitable minimum telle que définie dans les critères précités, et pour autant que la superficie habitable initiale soit supérieure à la moitié de la superficie habitable minimum telle que définie dans ces mêmes critères.
- Le délégué du Ministre doit détailler dans le rapport d'estimation les travaux envisagés et y démontrer l'insalubrité du logement par surpeuplement, due à l'insuffisance de superficie habitable et/ou à l'absence de certains locaux d'habitation jugés indispensables.
- Accès :
- P2.  
19. Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.
- Mérule :
- P1.  
20. Tous travaux de nature à éliminer la mérule par remplacement ou traitement des éléments attaqués, pour autant qu'ils concernent les postes repris ci-avant.
- Isolation :
- P2.  
21. Isolation des parois délimitant le volume protégé (ou chauffé), pour autant qu'elle apporte une résistance thermique supplémentaire de :  
— 1,2 m<sup>2</sup> K/W pour la toiture ou plancher de grenier;  
— 1 m<sup>2</sup> K/W pour les murs extérieurs et planchers extérieurs;  
— 0,75 m<sup>2</sup> K/W pour les planchers sur locaux non chauffés et parois verticales contre locaux non chauffés.
- En ce qui concerne les châssis avec double vitrage, visés aux postes 7, 10 et/ou 18 : le coefficient de transmission thermique doit être inférieur ou égal à  $k_f > 3,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (d'après la norme NBN B62-002).
- Chauffage :
- P2.  
22. Installation, remplacement ou adaptation d'une installation de chauffage (chaudière, brûleur, régulation, ...), hormis les corps de chauffe individuels.
- Accessibilité aux handicapés :
- P2.  
23. Amélioration de l'accessibilité du logement aux handicapés.

### Annexe III

Convention-type : avenant au bail :

A. Cas où le bail existant est un bail A DUREE DETERMINEE  
ENTRE : (Nom, prénom, domicile) appelé ci-après le « bailleur »  
ET : (Nom, prénom, domicile) appelé ci-après le « preneur ».

Il est exposé ce qui suit :

Les parties ont en date du ... conclu un bail d'habitation d'une durée de ... prenant cours le ...

Le preneur a l'intention de solliciter pour l'immeuble faisant l'objet dudit bail « une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à la réhabilitation », aux conditions prévues par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992.

Le montant des travaux est estimé à ... francs.

Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification provisoire d'octroi de la prime.

Le présent avenant a pour objet d'aménager les droits et obligations des parties.

Il est dès lors convenu ce qui suit :

Article 1er. Autorisation du bailleur.

Le bailleur autorise le preneur à effectuer les travaux de réhabilitation tels qu'ils ont été précisés à l'article 5.

**Art. 2. Engagements du bailleur.**

Dans les deux ans de la notification provisoire d'octroi de la prime au preneur, le bailleur s'engage à effectuer les travaux de priorité 1, tels que définis à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation et dont la liste figure à l'article 6.

Pendant la durée du bail fixée conformément à l'article 3, le bailleur s'engage à ce que le loyer limité ou réduit ne subisse aucune variation liée aux travaux faisant l'objet de la prime octroyée au preneur, même en cas de départ de celui-ci et de location à un autre locataire.

**Art. 3. Durée du bail.**

Par dérogation à ce qui a été convenu antérieurement, le terme du bail conclu le ... est reporté au plus tôt, à la date du ....

**Art. 4. Limitation ou réduction du loyer.**

(1) Le montant du loyer convenu par le bail du ... sera maintenu, jusqu'à l'échéance du terme visé à l'article 3 ou

(2) Le montant du loyer est de commun accord et pour une durée de ... mois, réduit d'un montant mensuel de ... F; cette réduction de loyer est consentie en compensation du fait que les investissements décrits à l'article 5 sont à charge du preneur.

Le présent article ne porte pas préjudice à l'application du principe d'adaptation à l'indice des prix.

**Art. 5. Travaux à effectuer par le preneur.**

Le preneur s'engage à effectuer les travaux suivants, repris à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 sous la priorité P2, dans les deux ans qui suivent la notification provisoire qui lui sera adressée dans le cadre de sa demande de prime :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

**Art. 6. Travaux à effectuer par le bailleur.**

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux suivants, repris à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 sous la priorité P1, dans les deux ans qui suivent la notification provisoire adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

**Art. 7. Enregistrement.**

Le présent avenant sera enregistré à la requête de la partie la plus diligente.

Fait à ....., le .....

en autant d'originaux que de parties plus un pour être joint au dossier de demande de prime.

Le bailleur

Le preneur

Convention-type : avenant au bail

B. Cas où le bail existant est un bail A DUREE INDETERMINEE

ENTRE : (Nom, prénom, domicile) appelé ci-après le « bailleur »

ET : (Nom, prénom, domicile) appelé ci-après le « preneur ».

Il est exposé ce qui suit :

Les parties ont en date du ....., conclu un bail d'habitation à durée indéterminée, prenant cours le .....

Le preneur a l'intention de solliciter pour l'immeuble faisant l'objet dudit bail « une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à la réhabilitation », aux conditions prévues par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992.

Le montant des travaux est estimé à ..... francs.

Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification provisoire d'octroi de la prime.

Le présent avenant a pour objet d'aménager les droits et obligations des parties.

Il est dès lors convenu ce qui suit :

Article 1er. Autorisation du bailleur.

Le bailleur autorise le preneur à effectuer les travaux de réhabilitation tels qu'ils ont été précisés à l'article 5.

**Art. 2. Engagements du bailleur.**

Dans les deux ans de la notification provisoire d'octroi de la prime au preneur, le bailleur s'engage à effectuer les travaux de priorité 1, tels que définis à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation et dont la liste figure à l'article 6.

Pendant la durée du bail fixée conformément à l'article 3, le bailleur s'engage à ce que le loyer limité ou réduit ne subisse aucune variation liée aux travaux faisant l'objet de la prime octroyée au preneur; même en cas de départ de celui-ci et de location à un autre locataire.

(1) Limitation du loyer.

(2) Réduction du loyer.

(1) (2) Biffer la mention inutile.



**Art. 3. Durée du bail.**

Le bailleur ne peut donner congé au preneur avant la date du .....

**Art. 4. Limitation ou réduction du loyer.**

(1) Le montant du loyer convenu par le bail du ....., sera maintenu, jusqu'à l'échéance de la période au cours de laquelle, conformément à l'article 3, aucun congé ne peut être donné

ou

(2) Le montant du loyer est de commun accord et pour une durée de mois, réduit d'un montant mensuel de ..... F; cette réduction de loyer est consentie en compensation du fait que les investissements décrits à l'article 5 sont à charge du preneur.

Le présent article ne porte pas préjudice à l'application du principe d'adaptation à l'indice des prix.

**Art. 5. Travaux à effectuer par le preneur.**

Le preneur s'engage à effectuer les travaux suivants, repris à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 sous la priorité P2, dans les deux ans qui suivent la notification provisoire qui lui sera adressée dans le cadre de sa demande de prime :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

**Art. 6. Travaux à effectuer par le bailleur.**

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux suivants, repris à l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 sous la priorité P1, dans les deux ans qui suivent la notification provisoire adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

**Art. 7. Enregistrement.**

Le présent avenant sera enregistré à la requête de la partie la plus diligente.

Fait à ....., le .....

en autant d'originaux que de parties plus un pour être joint au dossier de demande de prime.

Le bailleur

Le preneur

Vu pour être annexé à l'arrêté du 19 novembre 1992.

Namur, le 19 novembre 1992.

Le Président de l'Exécutif,  
chargé de l'Economie, des P.M.E. et des Relations extérieures,

G. SPITAELS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

R. COLLIGNON

**ÜBERSETZUNG****MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION**

D. 93 — 116

[C — 27591]

**19. NOVEMBER 1992. — Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive  
zur Einführung einer Prämie zugunsten der Mieter,  
die eine verbesserungsfähige Wohnung im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags renovieren**

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 76, darin eingefügt durch das Gesetz vom 17. Juli 1976;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts vom 14. September 1992;

In der Erwägung, daß das Gutachten des Staatsrates im Dringlichkeitsverfahren eingeholt werden sollte, da vorliegender Erlaß so schnell wie möglich veröffentlicht werden muß, damit er am 1. Januar 1993 in Kraft treten kann und somit mit dem jährlichen Charakter der Haushaltsbestimmungen übereinstimmt;

Aufgrund des Gutachtens des Staatsrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,

Beschließt die Wallonische Regionalexekutive :

**Artikel 1.** Für die Anwendung vorliegenden Erlasses versteht man unter :

1° « Minister » : den Minister der Wallonischen Region, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

(1) Limitation du loyer.

(2) Réduction du loyer.

(1) (2) Biffer la mention inutile.

2° « Verwaltung » : die Generaldirektion der Raumordnung und des Wohnungswesens des Ministeriums der Wallonischen Region;

3° « Beauftragte des Ministers » : die vom Minister unter den Bediensteten der Verwaltung bestellten Personen;

4° « Behinderter » :

a) entweder die Person, die an einem mindestens 66 %igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder an einer mindestens 66 %igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet;

b) oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel von dem, was eine gesunde Person auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, oder auf weniger als das beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenzulagen;

c) oder die Person, deren fehlende Selbständigkeit mindestens neun Punkte beträgt, in Anwendung desselben Gesetzes;

5° « unterhaltsberechtigtes Kind » : das Kind, für das der Antragsteller, sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person am Tag der Antragstellung Kinderzulagen oder Waisengeld bezieht, oder das Kind, das auf Vorlage von Belegen vom Minister als unterhaltsberechtigter betrachtet wird; das behinderte unterhaltsberechtigtes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigter Kinder;

ferner wird dem Antragsteller ein unterhaltsberechtigtes Kind angerechnet, wenn er behindert ist oder wenn der mit ihm lebende Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person behindert ist;

6° « künftiges Kind » : das Kind, das am Tag der Antragstellung seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird; der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest beigebracht;

7° « Einkommen » : das insgesamt steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers, seines mit ihm lebenden Ehepartners bzw. der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person, wobei dieses Einkommen das Einkommen des vorletzten Jahres vor demjenigen der Antragstellung ist.

Die Antragsteller, die Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte beziehen, die auf nationaler Ebene steuerfrei sind, müssen eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, so daß die Grundlage ermittelt werden kann, die besteuert worden wäre, wenn diese Einkünfte nach dem gemeinrechtlichen System steuerlich erfaßt worden wären.

Das vorerwähnte Einkommen wird verringert :

a) um 60 000 F für das erste und zweite unterhaltsberechtigter bzw. künftige Kind;

b) um 100 000 F ab dem dritten unterhaltsberechtigten bzw. künftigen Kind;

c) und um 60 000 F, wenn der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person am Tag der Antragstellung beide das 35. Lebensjahr nicht erreicht haben;

8° « verbesserungsfähige Wohnung » : das hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmte Haus oder Appartement, dessen erste Bewohnung mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die Prämie beantragt wird, liegt, das eine oder mehrere in Anlage I bestimmte Ursachen für die gesundheitliche Unzutraglichkeit oder den mangelnden Komfort aufweist und das in dem von einem Beauftragten des Ministers erstellten Abschätzungsbericht als gesundheitsschädlich und verbesserungsfähig anerkannt ist;

9° « Registrierter Unternehmer des Baugewerbes » : denjenigen, der zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags, der Bestellung oder der Berechnung der Arbeiten :

a) die im Königlichen Erlaß vom 5. Oktober 1978 über die Ausführung der Artikel 299 bis und 299 ter § 6 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzbuches und der Artikel 30 bis und 30 ter § 9 Nr. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 1969 zur Revision des Gesetzeserlasses vom 28. Dezember 1944 bezüglich der sozialen Sicherheit der Arbeitnehmer vorgesehenen Bedingungen erfüllt.

Diese erste Voraussetzung gilt nicht für Unternehmer, die ein gesetzliches Monopol auf die Ausführung bestimmter Arbeiten besitzen;

b) den von dem durch den Königlichen Erlaß vom 23. September 1959 anerkannten Wissenschaftlichen und Technischen Zentrum für das Bauwesen ausgestellten Nachweis erbringt, daß er Mitglied dieses Zentrums oder des Zentrums seines Gewerbes ist, welches in Anwendung des Gesetzeserlasses vom 30. Januar 1947 zur Festlegung des Statuts zur Gründung und zur Arbeitsweise von Zentren, die mit der Förderung und der Koordinierung des Technischen Fortschritts der jeweiligen Zweige der nationalen Wirtschaft durch die wissenschaftliche Forschung beauftragt sind, eingeführt worden ist; dies gilt nur in dem Maße, wie diese Mitgliedschaft Pflicht ist;

10° « Sanierungsmietvertrag » : einen registrierten nach dem Mustervertrag in Anlage III aufgestellten Vertrag, mit dem ein Eigentümer, der eine natürliche Person ist, sich verpflichtet, einem Mieter gegen Garantien insbesondere in bezug auf den Betrag der Miete und die Dauer der Bewohnung die Nutzung eines unbeweglichen Gutes zu lassen, das dieser saniert hat.

Art. 2. Im Rahmen der zu diesem Zweck im Haushaltsplan der Wallonischen Region vorgesehenen Mittel kann der Minister unter den durch vorliegenden Erlaß vorgesehenen Bedingungen Privatpersonen eine Prämie gewähren, wenn sie eine von ihnen gemietete verbesserungsfähige Wohnung renovieren und mit dem bzw. den Eigentümern dieser Wohnung einen Sanierungsmietvertrag abschließen.

Die Prämie kann dem Antragsteller oder seinem mit ihm lebenden Ehepartner bzw. der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person für dieselbe Wohnung nur ein einziges Mal gewährt werden.

Die in Artikel 5 § 1 Nr. 2 erwähnten Arbeiten dürfen nicht Gegenstand einer anderen finanziellen Beihilfe des Ministeriums der Wallonischen Region sein.

Art. 3. Am Tag der Beantragung der Prämie muß bzw. darf der Antragsteller :

1° mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärter Minderjähriger sein;

2° kein Einkommen über 900 000 F beziehen;

3° weder mit dem bzw. den Eigentümern verwandt noch mit ihnen verschwägert sein;

4° folgende Verpflichtungen eingehen :

a) die Wohnung während der Dauer ihrer Benutzung von den Beauftragten des Ministers besichtigen lassen;

b) die Wohnung während der Dauer des Sanierungsmietvertrags als Hauptwohnsitz benutzen.

Die in Absatz 1 Nr. 4 Lit. b) aufgeführte Bedingung ist erfüllt, wenn der Antragsteller oder sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person nach der Einreichung des Antrags die Wohnung infolge einer Scheidung bzw. nach einer Trennung von Tisch und Bett alleine bewohnt.

In Abweichung von Absatz 1 Nr. 4 Lit. b) endet die Bewohnungspflicht von Rechts wegen mit dem Tod des Antragstellers oder seines mit ihm lebenden Ehepartners bzw. der Person, die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebte.

**Art. 4. § 1.** Am Tag der Beantragung der Prämie und während zwei Jahren vor diesem Tag dürfen der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person weder allein noch gemeinsam Eigentümer oder Nießbraucher der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein bzw. gewesen sein.

Von dieser Bedingung wird abgewichen, wenn es sich um eine wegen Überbelegung gesundheitsschädliche oder eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung handelt und sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum des Antrags vom Antragsteller und von seinem mit ihm lebenden Ehepartner bzw. von der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person bewohnt worden ist.

Die Gesundheitsschädlichkeit wegen Überbelegung wird aufgrund eines Berichts der Verwaltung vom Minister festgestellt.

Die Wohnung wird als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig betrachtet, wenn dem Antragsteller und seinem mit ihm lebenden Ehepartner bzw. der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person das Anrecht auf die Abbruchbeihilfe zuerkannt worden ist, die durch den Königlichen Erlaß vom 23. Februar 1977 über die Gewährung, für die Wallonische Region, von Vorteilen für den Abbruch von nicht verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen eingeführt worden ist, oder wenn die Wohnung aufgrund eines Berichts der Verwaltung vom Minister oder durch einen Beschluß des Bürgermeisters als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

Wenn die in den Absätzen 2, 3 und 4 erwähnte Gesundheitsschädlichkeit aufgrund eines Berichts der Verwaltung vom Minister festgestellt wird, sind die für die Erstellung dieses Befundes berücksichtigten Kriterien diejenigen, die unter den gleichen Umständen im Rahmen des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 22. Februar 1990 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung von in der Wallonischen Region gelegenen verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen angewandt werden.

**§ 2.** Für die in § 1 Absatz 2 erwähnte Abweichung müssen folgende Bedingungen erfüllt werden :

1° im Falle eines Alleineigentums :

a) wenn es sich um eine wegen Überbelegung gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie zu verkaufen, sobald die mit der Prämie sanierte Wohnung bezogen wird;

b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen, sobald die mit der Prämie sanierte Wohnung bezogen wird;

2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit der Prämie sanierte Wohnung bezogen wird.

Der Bürgermeister stellt die Beachtung oder die Nichtbeachtung der in den Nrn. 1 und 2 vorgesehenen Verpflichtungen sofort fest und informiert den Minister unverzüglich über seine Befunde.

**Art. 5. § 1.** Die Privatperson bzw. die Privatpersonen, die einen Prämienantrag einreichen möchten, müssen vorher beantragen, daß ein mit der Erstellung eines Abschätzungsberichts betrauter Beauftragter des Ministers die Wohnung besichtigt.

In diesem Abschätzungsbericht muß insbesondere folgendes stehen :

1° die Feststellung, daß die Wohnung als verbesserungsfähig anerkannt wird;

2° die Liste der in Rubrik P2 von Anlage II erwähnten Sanierungsarbeiten, die an der Wohnung vorzunehmen sind;

3° gegebenenfalls die Liste der gesundheitsschädlichen Faktoren, derentwegen Sanierungsarbeiten, die in Rubrik P1 von Anlage II erwähnt sind, vor dem in Artikel 8 gemeinten endgültigen Bescheid ausgeführt werden müssen;

4° gegebenenfalls die ausdrückliche Feststellung, daß keine gesundheitsschädlichen Faktoren vorliegen.

**§ 2.** Der Prämienantrag wird binnen drei Monaten nach der Erstellung des in § 1 erwähnten Berichts über die Abschätzung der Arbeiten mittels des vom Minister aufgesetzten und von der Verwaltung ausgehändigten Formulars per Einschreiben bei der Verwaltung eingereicht werden.

Damit der Prämienantrag als vollständig betrachtet wird, muß er folgendes enthalten :

1° die genaue Identifizierung der zu sanierenden Wohnung;

2° einen Auszug aus dem Bevölkerungsregister, der die Zusammensetzung des Haushalts des Antragstellers bescheinigt;

3° den in § 1 erwähnten Abschätzungsbericht;

4° die in Artikel 3 Nr. 4 erwähnten Verpflichtungen;

5° eine Bescheinigung der Gemeindeverwaltung, die bestätigt, daß die Wohnung mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres der Beantragung der Prämie zum ersten Mal in Anspruch genommen wurde;

6° eine Bescheinigung der zuständigen Verwaltung des Ministeriums der Finanzen, in der die Liste der Personen angegeben ist, die ein dingliches Recht auf die Wohnung innehaben;

7° die Zustimmung des bzw. der Eigentümer zu der Ausführung der in Artikel 5 § 1 Nr. 2 erwähnten Arbeiten durch den Antragsteller;

8° die Verpflichtung des bzw. der Eigentümer, den Betrag der Miete bis zum ursprünglich festgelegten Ablauf des in Artikel 1 Nr. 10 erwähnten Sanierungsmietvertrags nicht wegen der Arbeiten, für die dem Mieter eine Prämie gewährt wird, zu ändern, selbst wenn der Mieter auszieht und die Wohnung an einen neuen Mieter wieder vermietet wird.

Das Datum der Beantragung der Prämie ist das des Poststempels auf dem Einschreiben, das alle erforderlichen Dokumente enthält, oder gegebenenfalls auf dem Einschreiben, das das bzw. die letzten Dokumente enthält, das die Akte vervollständigt.

Das in Artikel 1 Nr. 6 erwähnte Attest muß dem Antrag beigelegt werden.

**§ 3.** Binnen zwei Monaten nach dem Datum des in § 2 erwähnten Einschreibens stellt die Verwaltung dem Antragsteller einen vorläufigen Bescheid aus, wenn der Antrag vollständig und zulässig ist, oder sie informiert ihn über die Gründe, aus denen dieser Bescheid ihm nicht ausgestellt wird.

Der vorläufige Bescheid gibt gegebenenfalls die in Rubrik P1 von Anlage II zu diesem Erlaß erwähnten Sanierungsarbeiten an, die vor jeglichem Bescheid über den endgültigen Betrag der Prämie in der Wohnung ausgeführt werden müssen.

§ 4. Für die Anwendung von Artikel 7 §§ 2 und 3 läßt der Antragsteller der Verwaltung spätestens mit der Erklärung zur Fertigstellung der Arbeiten alle Unterlagen zukommen, mit denen das Recht auf einen Prämienzusatz begründet werden kann.

Art. 6. § 1. Die vom Antragsteller geplanten Sanierungsarbeiten können nur berücksichtigt werden, sofern sie in Anlage II mit einem Wichtigkeitsgrad P2 angegeben sind und wenn sie ferner in dem in Artikel 5 § 1 erwähnten Abschätzungsbericht angegeben sind.

Wenn eine Wohnung Räume umfaßt, die, sei es auch nur teilweise, der Ausübung einer Berufstätigkeit dienen oder dazu bestimmt sind, werden die Arbeiten, die an gemeinsamen baulichen Anlagen des zu Wohnzwecken dienenden Teils und des zu Berufszwecken dienenden Teils der Wohnung vorgenommen werden, im Verhältnis zu dem zu Wohnzwecken dienenden Teil berücksichtigt.

Die Arbeiten, die an gemeinsamen baulichen Anlagen mehrerer Wohnungen oder an gemeinsamen baulichen Anlagen einer oder mehrerer Wohnungen und eines für Berufszwecke bestimmten Teils des Gebäudes, der von der bzw. den Wohnungen vollkommen getrennt ist, werden nicht berücksichtigt.

§ 2. Die berücksichtigten Arbeiten belaufen sich auf mindestens :

a) 80 000 F, ohne MWSt., wenn es sich um Arbeiten handelt, die durch Rechnungen von registrierten Unternehmern des Baugewerbes belegt sind;

b) 80 000 F, ohne MWSt., wenn es sich um Arbeiten handelt, die durch Rechnungen von registrierten Unternehmern des Baugewerbes belegt sind, oder um Material, das vom Antragsteller erworben wurde, in der Wohnung eingesetzt worden ist und dessen Anschaffung durch Rechnungen belegt ist;

c) 40 000 F, ohne MWSt., wenn es sich um Material handelt, das vom Antragsteller erworben wurde, in der Wohnung eingesetzt worden ist und dessen Anschaffung durch Rechnungen belegt ist.

§ 3. Die Sanierungsarbeiten dürfen nur in Angriff genommen werden, nachdem ein Beauftragter des Ministers den Abschätzungsbericht erstellt hat.

§ 4. Die Sanierungsarbeiten müssen binnen zwei Jahren ab dem Datum des vorläufigen Bescheids ausgeführt werden. Der Minister oder sein Beauftragter können diese Frist um sechs Monate verlängern, wenn sie der Ansicht sind, daß ein Verlängerungsantrag, der mit einem fremden befreienden Grund begründet oder vor Ablauf der zweijährigen Frist per Einschreiben an die Verwaltung gerichtet worden ist, gerechtfertigt ist.

Art. 7. § 1. Der Betrag der Prämie wird wie folgt festgelegt :

1° 40 % des Betrags der Rechnungen, ohne MWSt., ohne 120 000 F übersteigen zu dürfen, wenn das Einkommen 500 000 F nicht überschreitet;

2° 30 % des Betrags der Rechnungen, ohne MWSt., ohne 90 000 F übersteigen zu dürfen, wenn das Einkommen zwischen 500 001 F und 700 000 F liegt;

3° 20 % des Betrags der Rechnungen, ohne MWSt., ohne 60 000 F übersteigen zu dürfen, wenn das Einkommen zwischen 700 001 F und 900 000 F liegt.

§ 2. Der gemäß § 1 bestimmte Betrag der Prämie wird um 50 % erhöht, wenn die Wohnung am Tag der Antragstellung :

1° entweder innerhalb einer Abgrenzung im Sinne von Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

2° oder innerhalb eines Gemeindegebietes oder eines Teils eines Gemeindegebietes im Sinne von Artikel 322/12 dieses Gesetzbuches;

3° oder in einem architektonischen Komplex, dessen Elemente aufgrund von Artikel 351 dieses Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt sind, oder innerhalb der Grenzen eines Schutzbereichs im Sinne von Artikel 364 dieses Gesetzbuches;

4° oder innerhalb eines Stadterneuerungsbereichs, wie er in Anwendung der Regelung über die Gewährung, durch die Region, von Subventionen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen festgelegt ist;

5° oder in einem Einsatzbereich mit Dringlichkeitsstufe eins, wie er von der Exekutive definiert worden ist, liegt.

§ 3. Der gemäß § 1 bestimmte Betrag der Prämie wird um 20 % pro unterhaltsberechtigtes Kind erhöht.

Bei Vorlage eines Auszugs aus der Geburtsurkunde wird der in Absatz 1 erwähnte Zusatz dem Empfänger der Prämie für das Kind gewährt, das innerhalb dreihundert Tagen nach demjenigen der Antragstellung geboren ist.

Der Betrag der Prämie, einschließlich der in den §§ 2 und 3 erwähnten Zusätze, darf zwei Drittel der Höhe der Rechnungen, ohne MWSt., nicht überschreiten.

Art. 8. Der Betrag der Prämie wird dem Antragsteller mitgeteilt, nachdem die Verwaltung eine Erklärung eines Beauftragten des Ministers erhalten hat, in der bestätigt wird, daß die im Abschätzungsbericht angeführten Arbeiten beendet sind und daß keine gesundheitsschädlichen Faktoren vorliegen, die Arbeiten erfordern, welche in Anlage II einen Wichtigkeitsgrad P1 haben.

Die für die Berechnung des Betrags der Prämie berücksichtigten Rechnungen werden vom Beauftragten des Ministers genehmigt und der Erklärung zur Fertigstellung der Arbeiten beigelegt. Dieser Erklärung werden gegebenenfalls die in Artikel 1 Nr. 9 erwähnten Bescheinigungen beigelegt.

Die Rechnungen über Arbeiten oder den Einsatz von Materialien, die der Anwendung von Artikel 41 §§ 1 und 2 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe unterliegen und für die keine Baugenehmigung erteilt worden ist, werden nicht berücksichtigt.

Art. 9. Der Erklärung zur Fertigstellung der Arbeiten, die der Antragsteller der Verwaltung übermittelt, muß ein Exemplar des in Artikel 1 Nr. 10 erwähnten Sanierungsmietvertrags beigelegt werden.

Art. 10. Der Empfänger einer Prämie muß diese zurückzahlen :

1° wenn sich nach der in Artikel 3 Nr. 4 erwähnten Kontrolle herausstellt, daß die Gewährungsbedingungen nicht erfüllt worden sind;

2° wenn er eine falsche oder unvollständige Erklärung abgegeben hat, um die Prämie oder jeglichen Prämienzusatz, die durch vorliegenden Erlaß gewährt werden, zu erhalten;

3° wenn er den gemäß vorliegendem Erlaß eingegangenen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

Art. 11. Vorliegender Erlaß tritt am 1. Januar 1993 in Kraft.

Art. 12. Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, ist mit der Durchführung vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 19. November 1992.

Der Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive,  
beauftragt mit der Wirtschaft, den KMB und den Auswärtigen Beziehungen,

G. SPITAELS

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,

R. COLLIGNON.

#### Anlage I

##### A. Ursachen für die Gesundheitliche unzuträglichkeit :

###### 1° In bautechnischer Hinsicht :

Technische Mängel, die behoben werden können und auf einen oder mehrere der folgenden Faktoren eine Auswirkung haben, nl. auf :

a) die Standsicherheit und die Festigkeit der Grundmauern, der tragenden Außen- und Innenmauern, des Daches und der Fußböden des Gebäudes;

b) die Dichtigkeit und Sicherheit der Außenmauern und Keller, des Daches, des Außenholzwerks, der Fußböden und der Fliesenbeläge;

c) die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume :

1. Auf die Tageslichtbeleuchtung über eine Fensterfläche, die weniger :

— als 1/8 bzw. als 1/10 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Tagesraumes beträgt, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Fensterfläche in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht;

— als 1/10 bzw. als 1/12 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Schlafrumes beträgt, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Fensterfläche in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht;

2. Auf die Lüftung :

— wegen fehlender oder unzureichender direkter Außenlüftung.

In Küchen, Badezimmern und W.C., nl. senkrechte Schächte mit einem Querschnitt unter 75 cm<sup>2</sup> oder Fenster, Lüftungsgitter oder -öffnungen in Innenwand mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter :

— 200 cm<sup>2</sup> für Küchen;

— 140 cm<sup>2</sup> für Badezimmer;

— 75 cm<sup>2</sup> für Toiletten.

In den übrigen Wohnräumen (Wohn-, Schlafzimmer, ...), nl. Lüftungsöffnungen (Lüftungsgitter, Fenster o.ä.) mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter  $8 \times A_{pl}$  cm<sup>2</sup>.

In dieser Darstellung entspricht  $A_{pl}$  der Fläche in m<sup>2</sup> des Raumfußbodens.

3. Auf beide zusammen, durch eine Deckenhöhe unter 2,3 m in den Tagesräumen und 2,1 m in den Schlafräumen und/oder durch außerhalb der Wohnräume befindliche Hindernisse.

Bemerkung : Ein Antrag auf eine mögliche Abweichung von diesen Kriterien muß der Beauftragte des Ministers in einem Rechenschaftsbericht begründen;

d) die Sicherheit in der Wohnung, nl. hinsichtlich der elektrischen Anlage und der Gasversorgung, der Treppen und Treppenabsätze, des Fußböden und Kamine;

e) die Hygiene, nl. in bezug auf die Wasserversorgung, die Toiletten und die Abwässerentsorgung.

###### 2° Hinsichtlich der Belegungsdichte :

Die vollständige bzw. teilweise Nichtbeachtung der nachstehend erläuterten Wohnungsnormen :

N.B. Unter Wohnfläche ist die Fläche der bewohnten Räume zu verstehen. Ausgenommen davon sind : Eingangshalle, Korridor, Badezimmer, Waschraum, W.C., Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbarer Anbau, Garage, Terrasse und für die Berufsausübung benutzte Räume, Räume mit einer Nutzfläche von weniger als 4 m<sup>2</sup>.

###### a) Für eine Einfamilienwohnung :

1. Eine Mindestwohnfläche von 45 m<sup>2</sup> für einen Zweipersonenhaushalt, von dem wenigstens einer der Angehörigen über 60 Jahre alt ist, oder für eine alleinwohnende Person (Single) aufweisen.

Diese Fläche wird auf 53 m<sup>2</sup> erhöht, wenn es sich um einen Haushalt von zwei Personen handelt, wovon keine das 60 Lebensjahr erreicht hat.

Die Mindestwohnfläche wird um 10 m<sup>2</sup> erhöht :

— für Haushalte mit einem oder zwei Kindern;

— für jedes weitere Kind oder jede Gruppe von zwei Kindern ab den beiden ersten;

— für jeden Verwandten oder jedes Verwandtenpaar in aufsteigender Linie, welcher bzw. welches die Wohnung benutzen sollen, für die der Prämienantrag gestellt wurde.

2. Die nachstehend angeführte Mindestanzahl Wohnräume aufweisen :

Schlafräume :

— ein Zimmer für eine alleinwohnende Person (Single) oder pro Paar;

— ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts.

Das Schlafzimmer für eine Person muß eine Mindestnutzfläche von 6,5 m<sup>2</sup> aufweisen, das Schlafzimmer für zwei Personen eine Mindestnutzfläche von 9 m<sup>2</sup>.

Die Flächenerhöhungen für die in den Nrn. 1 und 2 erwähnten Kinder gelten ebenfalls für das künftige Kind.

Bemerkung : Die Benutzung eines Schlafzimmers durch mehr als zwei Personen gleichen Geschlechts ist jedoch zulässig, wenn Größe, Lüftung und Anordnung der Räume diese Benutzung ohne Beeinträchtigung erforderlicher Gesundheits- und Komfortvoraussetzungen gestatten.

Tagesräume :

- ein Wohnzimmer;
- eine Küche mit einer Nutzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> oder andernfalls eine speziell eingerichtete Kochnische mit Außenlüftung;
- eine Toilette mit Wasserspülung zur ausschließlichen Benutzung durch den Haushalt, die eine ordentliche Lüftung und keinen unmittelbaren Zugang zu einem Wohnzimmer oder zu einer Küche hat.

b) Für ein Appartement :

1. Eine Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> für einen Haushalt, von dem mindestens einer der Benutzer 60 Jahre alt ist, oder für eine alleinwohnende Person (Single) aufweisen.

Diese Fläche wird auf 40 m<sup>2</sup> erhöht, wenn es sich um einen Zweipersonenhaushalt handelt, bei dem beide Partner unter 60 Jahre alt sind.

Die Mindestwohnfläche wird um 10 m<sup>2</sup> erhöht :

- für einen Haushalt mit einem oder zwei Kindern;
- für jedes weitere Kind oder jede weitere Gruppe von zwei Kindern, ab den beiden ersten;
- für jeden Verwandten oder jedes Verwandtenpaar in aufsteigender Linie, welcher bzw. welches die Wohnung benutzen sollen, für die der Prämienantrag gestellt wurde.

2. Eine Anzahl Räume gemäß den in Nr. 2 erwähnten Vorschriften aufweisen.

Die Flächenerhöhungen für die in den Nrn. 1 und 2 erwähnten Kinder gelten ebenfalls für das künftige Kind.

3. Für ein Appartement in einem Gebäude mit einem Erdgeschoß zur gewerblichen Nutzung : einen vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.

B. Ursachen für mangelnden Komfort :

1° eine schlechte Wärme- oder Schalldämmung, nL hinsichtlich des Daches, der Holzfußböden, der Außenmauern und des Außenholzwerks;

2° keine leistungsfähige Heizanlage oder große Defekte im Betrieb der bestehenden Anlage, die einen zu hohen Brennstoffverbrauch verursachen;

3° eine schlechte Zugänglichkeit der Wohnung für Behinderte, wenn der Antragsteller oder ein mit ihm lebender Familienangehöriger behindert ist.

## Anlage II

Sanierungsarbeiten :

Mit den nachstehend beschriebenen Sanierungsarbeiten müssen eine oder mehrere der in Anlage I erläuterten Ursachen für die gesundheitliche Unzutraglichkeit oder für mangelnden Komfort unbedingt behoben werden.

Die Beachtung des Wichtigkeitsgrades (Prioritäten) ist unerlässlich; die unter Rubrik P2 aufgeführten Sanierungsarbeiten können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung bei der Erklärung zur Fertigstellung der Arbeiten keinen gesundheitsschädlichen Faktor mehr aufweist, der Sanierungsarbeiten mit dem Wichtigkeitsgrad 1 (P1) erfordert.

Sämtliche Arbeiten müssen außerdem auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes ausgerichtet sein.

Spezifische Arbeiten an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, werden nicht berücksichtigt.

Bedachung :

W1 (P1)

1. Ersatz der Dachhaut (mindestens 50 % der Gesamtfläche oder einer vollständigen Dachseite) einschließlich der Gauben, Dachliegefenster und ähnlicher Anlagen.

W1 (P1)

2. Anpassung des Dachstuhls.

W2 (P2)

3. Ersatz von Regenwassersammel- und -ableitungsvorrichtungen.

W2 (P2)

4. Ersatz oder Einbau von Anlagen für Tageslichtbeleuchtung und/oder Lüftung der nicht als Wohnräume ausgebauten Speicher (Dachböden).

Mauern :

W1 (P1)

5. Mauer trockenlegung.

W1 (P1)

6. Verstärkung baufälliger Mauern oder Abbruch und völliger Neubau dieser Mauern, in einem Höchstumfang von 30 % der Außenmauerflächen (Maueröffnungs- und Mittelmauerflächen (zweier Besitzer) einbegriffen).

Aussenholzwerk :

W2 (P2)

7. Ersatz des Außenholzwerks (Türen und (Fenster-)Rahmen) einschließlich Verglasung, jedoch unter dem Vorbehalt, daß den in Anlage I Lit. A — 1.c angegebenen Kriterien entsprochen wird.

## Fußböden :

W1 (P1)

8. Ersatz der Holzfußböden und der unteren Lagen (Tragbalken, Hourdiplatten usw.) von Fußböden in einem oder mehreren Räumen.

W2 (P2)

9. Ersatz der Gehauflagen (Bodenbeläge) und der Zwischenlagen, einschließlich Fußleisten, in einem oder mehreren Räumen.

## Tageslichtbeleuchtung und Lüftung :

W2 (P2)

10. Auf den in Anlage I Lit. A — 1.c vorgeschriebenen Kriterien entsprechenden Stand bringen.

## Sicherheit :

W2 (P2)

11. Anpassung der Strom- und/oder Gasversorgungsanlage, ohne den Ersatz der Heizgeräte oder Warmwasserbereiter. Eine Bescheinigung über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (A.E.A.O. und A.A.S.O. — Allgemeine Elektroanlagenordnung, Allgemeine Arbeitsschutzordnung) muß von dem registrierten Bauunternehmer ausgestellt werden.

W2 (P2)

12. Ersatz von Innentreppen, einschließlich der dabei anfallenden Nebenleistungen.

W2 (P2)

13. Schornsteinummantelung, einschließlich Instandsetzung bzw. Neubau der Schornsteinmündungen und Nebenanlagen.

## Hygiene :

W2 (P2)

14. Anlage einer Trinkwasserzapfstelle über dem Abwaschbecken in der Küche.

W2 (P2)

15. Anlage einer Abwässerableitung oder völliger Ersatz der bestehenden Anlage in Übereinstimmung mit den örtlichen städtebaulichen Vorschriften.

W2 (P2)

16. Anlage eines W.C. mit Wasserspülung und Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an eine Faul- und Sickergrube. Das W.C. muß in einem belüfteten Raum eingebaut werden, der nur über einen Schleusenraum von einem Wohnraum aus zu erreichen ist.

W2 (P2)

17. Einbau eines ersten Badezimmers.

## Überbelegung :

W2 (P2)

18. Aus- oder Umbauarbeiten im umbauten Raum, um den in Anlage I Lit. A Nr. 2 bestimmten Kriterien zu entsprechen, jedoch ohne daß die resultierende Wohnfläche die in den vorerwähnten Kriterien festgesetzte Mindestwohnfläche um mehr als 30 % überschreiten darf und insofern die Ausgangswohnfläche größer ist als die Hälfte der in denselben Kriterien bestimmten Mindestwohnfläche.

Der Beauftragte des Ministers muß in dem Abschätzungsbericht die geplanten Bauarbeiten im einzelnen aufführen und nachweisen, daß die gesundheitliche Unzutraglichkeit der Wohnung wegen unzureichender Wohnfläche und/oder fehlender, für unerlässlich gehaltener Wohnräume auf Überbelegung zurückzuführen ist.

## Zugang :

W2 (P2)

19. Anlage eines vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugangs zum öffentlichen Wegenetz.

## Hausschwamm :

W1 (P1)

20. Alle Arbeiten für die Beseitigung des Hausschwamms durch Ersatz oder Behandlung der befallenen Teile, insofern sie die obenerwähnten Stellen betreffen.

## Isolierung :

W2 (P2)

21. Isolierung der Einfassungen des inneren (bzw. beheizten) Raumvolumens, sofern sie zum folgenden zusätzlichen Wärmewiderstand beiträgt :

— 1,2 m<sup>2</sup> K/W für die Bedachung oder den Fußboden des Speichers (Dachbodens);

— 1 m<sup>2</sup> K/W für die Außenmauern und Außenböden (-decken);

— 0,75 m<sup>2</sup> K/W für die Decken über und die Wände um unbeheizte Räume.

Für die unter den Nrn. 7, 10 und/oder 18 erwähnten Fenster mit Doppelverglasung muß der Wärmeleitkoeffizient unter  $k_f > 3,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (entsprechend der Norm NBN B62-002) liegen oder dieser Gleichung entsprechen.

## Heizung :

W2 (P2)

22. Installierung, Ersatz oder Anpassung einer Heizanlage (Kessel, Brenner, Wärmeregulung,...), mit Ausnahme der einzelnen Heizelemente.

## Zugänglichkeit für behinderte :

W2 (P2)

23. Verbesserung der Zugänglichkeit der Wohnung für Behinderte.

## Anlage III

Mustervertrag : Nachtrag zum Mietvertrag :

A. Fall, in dem der bestehende Mietvertrag ein BEFRISTETER Vertrag ist

ZWISCHEN : (Name, Vorname, Wohnsitz), nachstehend « Vermieter » genannt,

UND : (Name, Vorname, Wohnsitz), nachstehend « Mieter » genannt,

wird folgendes dargelegt :

Die Parteien haben am ..... einen Wohnraummietvertrag mit einer Dauer von ..... abgeschlossen, die ab dem .....läuft.

Der Mieter hat die Absicht, für das Gebäude, das den Gegenstand dieses Mietvertrags bildet, « eine Prämie zugunsten der Mieter, die eine verbesserungsfähige Wohnung im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags renovieren », unter den durch den Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 vorgesehenen Bedingungen zu beantragen.

Die Arbeiten werden auf ... Franken geschätzt.

Die Sanierungsarbeiten müssen binnen zwei Jahren ab dem Datum des vorläufigen Bescheids über die Gewährung der Prämie ausgeführt werden.

Vorliegender Nachtrag soll die Rechte und Verpflichtungen der Parteien regeln.

Es wird demnach folgendes vereinbart :

Artikel 1. Erlaubnis des Vermieters.

Der Vermieter erlaubt dem Mieter, die Sanierungsarbeiten im Sinne von Artikel 5 auszuführen.

Art. 2. Verpflichtungen des Vermieters.

Binnen zwei Jahren, nachdem der Mieter den vorläufigen Bescheid über die Gewährung der Prämie erhalten hat, verpflichtet sich der Vermieter, die Arbeiten mit dem Wichtigkeitsgrad 1 auszuführen, so wie sie in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 zur Einführung einer Prämie zugunsten der Mieter, die eine verbesserungsfähige Wohnung im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags renovieren, definiert sind und deren Liste in Artikel 6 steht.

Während der gemäß Artikel 3 bestimmten Dauer des Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, dafür zu sorgen, daß die begrenzte bzw. herabgesetzte Miete wegen der Arbeiten, für die der Mieter die Prämie erhalten hat, keine Änderung erfährt, selbst wenn dieser auszieht und die Wohnung an einen anderen Mieter vermietet wird.

Art. 3. Dauer des Mietvertrags.

In Abweichung von dem, was vorher vereinbart worden ist, wird der Ablauf des am ... abgeschlossenen Mietvertrags frühestens auf den ... verlegt.

Art. 4. Begrenzung oder Herabsetzung der Miete.

(1) Der durch den Mietvertrag vom ..... vereinbarte Betrag der Miete bleibt bis zu dem in Artikel 3 erwähnten Zeitpunkt aufrechterhalten

oder

(2) Der Betrag der Miete wird in gegenseitigem Einvernehmen für eine Dauer von ... Monaten um einen monatlichen Betrag von ... F verringert; diese Herabsetzung wird als Ersatz für die Tatsache gewährt, daß die in Artikel 5 beschriebenen Investitionen zu Lasten des Mieters gehen.

Vorliegender Artikel verhindert nicht, daß die Miete an den Index der Preise angepaßt wird.

Art. 5. Arbeiten, die vom Mieter auszuführen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach dem vorläufigen Bescheid, der ihm im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt wird, folgende Arbeiten auszuführen, die in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 den Wichtigkeitsgrad P2 haben :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

Art. 6. Arbeiten, die vom Vermieter auszuführen sind.

Der Vermieter verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach dem vorläufigen Bescheid, der dem Mieter im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt wird, folgende Arbeiten auszuführen, die in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 den Wichtigkeitsgrad P1 haben :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

Art. 7. Registrierung.

Vorliegender Nachtrag wird auf Antrag der zuerst handelnden Partei registriert.

Aufgestellt zu ..... am .....

in so vielen Originalen, wie es Parteien gibt, plus eins, das der Akte bezüglich des Prämienantrags beigelegt werden soll.

Der Vermieter

Der Mieter

(1) Begrenzung der Miete.

(2) Herabsetzung der Miete.

(1) (2) Unzutreffendes bitte streichen.



Mustervertrag : Nachtrag zum Mietvertrag :

B. Fall, in dem der bestehende Mietvertrag ein UNBEFRISTETER Vertrag ist  
 ZWISCHEN : (Name, Vorname, Wohnsitz), nachstehend « Vermieter » genannt,  
 UND : (Name, Vorname, Wohnsitz), nachstehend « Mieter » genannt,  
 wird folgendes dargelegt :

Die Parteien haben am ... einen Wohnraummietvertrag mit einer Dauer von ... abgeschlossen, die ab dem ... läuft.

Der Mieter hat die Absicht, für das Gebäude, das den Gegenstand dieses Mietvertrags bildet, « eine Prämie zugunsten der Mieter, die eine verbesserungsfähige Wohnung im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags renovieren », unter den durch den Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 vorgesehenen Bedingungen zu beantragen.

Die Arbeiten werden auf ..... Franken geschätzt.

Die Sanierungsarbeiten müssen binnen zwei Jahren ab dem Datum des vorläufigen Bescheids über die Gewährung der Prämie ausgeführt werden.

Vorliegender Nachtrag soll die Rechte und Verpflichtungen der Parteien regeln.

Es wird demnach folgendes vereinbart :

Artikel 1. Erlaubnis des Vermieters.

Der Vermieter erlaubt dem Mieter, die Sanierungsarbeiten im Sinne von Artikel 5 auszuführen.

Art. 2. Verpflichtungen des Vermieters.

Binnen zwei Jahren, nachdem der Mieter den vorläufigen Bescheid über die Gewährung der Prämie erhalten hat, verpflichtet sich der Vermieter, die Arbeiten mit dem Wichtigkeitsgrad 1 auszuführen, so wie sie in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 zur Einführung einer Prämie zugunsten der Mieter, die eine verbesserungsfähige Wohnung im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags renovieren, definiert sind und deren Liste in Artikel 6 steht.

Während der gemäß Artikel 3 bestimmten Dauer des Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, dafür zu sorgen, daß die begrenzte bzw. herabgesetzte Miete wegen der Arbeiten, für die der Mieter die Prämie erhalten hat, keine Änderung erfährt, selbst wenn dieser auszieht und die Wohnung an einen anderen Mieter vermietet wird.

Art. 3. Dauer des Mietvertrags.

Der Vermieter darf dem Mieter nicht vor dem ... kündigen.

Art. 4. Begrenzung oder Herabsetzung der Miete.

(1) Der durch den Mietvertrag vom ... vereinbarte Betrag der Miete bleibt bis zum Ablauf des Zeitraums, in dem gemäß Artikel 3 keine Kündigung erfolgen darf, aufrechterhalten  
 oder

(2) Der Betrag der Miete wird in gegenseitigem Einvernehmen für eine Dauer von ... Monaten um einen monatlichen Betrag von ... F verringert; diese Herabsetzung wird als Ersatz für die Tatsache gewährt, daß die in Artikel 5 beschriebenen Investitionen zu Lasten des Mieters gehen.

Vorliegender Artikel verhindert nicht, daß die Miete an den Index der Preise angepaßt wird.

Art. 5. Arbeiten, die vom Mieter auszuführen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach dem vorläufigen Bescheid, der ihm im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt wird, folgende Arbeiten auszuführen, die in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 den Wichtigkeitsgrad P2 haben :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

Art. 6. Arbeiten, die vom Vermieter auszuführen sind.

Der Vermieter verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach dem vorläufigen Bescheid, der dem Mieter im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt wird, folgende Arbeiten auszuführen, die in Anlage II zum Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 den Wichtigkeitsgrad P1 haben :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

Art. 7. Registrierung.

Vorliegender Nachtrag wird auf Antrag der zuerst handelnden Partei registriert.

Aufgestellt zu ....., am .....

in so vielen Originalen, wie es Parteien gibt, plus eins, das der Akte bezüglich des Prämienantrags beigelegt werden soll.

Der Vermieter

Der Mieter

Gesehen, um dem Erlaß vom 19. November 1992 beigelegt zu werden.

Namur, den 19. November 1992.

Der Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive,  
 beauftragt mit der Wirtschaft, den KMB und den Auswärtigen Beziehungen,  
 G. SPITAEELS.

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,

R. COLLIGNON

(1) Begrenzung der Miete.

(2) Herabsetzung der Miete.

(1) (2) Unzutreffendes bitte streichen.

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAAELSE GEWEST

N. 93 — 116

[C — 2199]

19 NOVEMBER 1992. — Besluit van de Waalse Gewestexecutieve tot instelling van een premie voor de huurders die een verbeterbare woning vernieuwen in het kader van een renoveringshuurcontract

De Waalse Gewestexecutieve,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op het bij de wet van 17 juli 1976 ingevoegd artikel 76;

Gelet op het op 14 september 1992 gegeven akkoord van de Minister van Begroting;

Overwegende dat het geboden is de Raad van State volgens de spoedprocedure te raadplegen gelet op de noodzaak dit besluit zo vlug mogelijk bekend te maken opdat het op 1 januari 1993 in werking kan treden en aldus aan het jaarlijkse karakter van de begrotingsbepalingen kan beantwoorden;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit dient te worden verstaan onder :

1° Minister : de Minister van het Waalse Gewest tot wiens bevoegdheden Huisvesting behoort;

2° bestuur : de « Direction générale de l'aménagement du territoire et du logement » (Algemene Directie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) van het Ministerie van het Waalse Gewest;

3° afgevaardigden van de Minister : de onder de ambtenaren van het bestuur door de Minister aangewezen personen;

4° gehandicapte :

a) hetzij de persoon die door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van haar lichamelijke of geestelijke geschiktheid getroffen is;

b) hetzij de persoon van wie het verdienvermogen krachtens de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten beperkt is tot één derde of minder van wat een valide persoon in staat is te verdienen door een beroep op de algemene arbeidsmarkt uit te oefenen;

c) hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste negen punten is vastgesteld;

5° kind ten laste :

het kind waarvoor, op de datum van de aanvraag, een kinder- of wezenbijslag wordt toegekend aan de aanvrager, aan zijn samenwonende echtgenote of aan de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, of het kind dat op voorlegging van bewijsstukken door de Minister als ten laste zijnde wordt beschouwd.

Het gehandicapte kind ten laste wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.

Bovendien wordt beschouwd als hebbende een kind ten laste, de gehandicapte aanvrager of de aanvrager wiens samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, gehandicapt is;

6° ongeborn kind :

het op de datum van de aanvraag sinds ten minste negentig dagen verwekte kind, waarbij een medisch attest als bewijsstuk geldt;

7° inkomsten :

het geheel van de globaal belastbare inkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of van de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, met betrekking tot het voorlaatste jaar dat aan het jaar van de aanvraag voorafgaat.

De aanvragers die wedden, lonen of emolumenten ontvangen die vrij zijn van rijksbelastingen, zullen een attest van de schuldenaar van de inkomsten moeten voorleggen met vermelding van het totale bedrag van de ontvangen wedden, lonen of emolumenten om de grondslag van de belasting te kunnen vaststellen, zoals dat het geval is wanneer voornoemde inkomsten onder het stelsel van het gemene recht aan de belasting onderworpen zijn.

Voornoemde inkomsten worden verminderd met :

— 60 000 F voor het eerste en het tweede kind ten laste of ongeborn;

— 100 000 F vanaf het derde kind ten laste of ongeborn;

— en 80 000 F indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft jonger zijn dan 35 jaar op het ogenblik van de aanvraag;

8° verbeterbare woning :

het hoofdzakelijk voor woning bestemde huis of appartement, waarvan de eerste bezetting ten minste twintig jaar vóór 1 januari van het jaar van de premieaanvraag heeft plaats gevonden, dat, zoals bepaald in bijlage I, één of verschillende oorzaken van ongezondheid of gebrek aan comfort vertoont en in het door een afgevaardigde van de Minister opgemaakte bestek als verbeterbaar wordt beschouwd;

9° in de bouwsector geregistreerde aannemer : degene die op de bestek-, bestellings- of factureringsdatum van de werken :

a) voldoet aan de voorwaarden bepaald in het koninklijk besluit van 5 oktober 1978 houdende uitvoering van de artikelen 299 bis en 299 ter, § 8, 2°, van het Wetboek der Inkomstenbelastingen, en van de artikelen 30 bis en 30 ter, § 9, 2°, van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de sociale zekerheid der loonarbeiders. Deze eerste voorwaarde geldt niet voor aannemers die een wettelijk monopolie hebben voor de uitvoering van bepaalde werksoorten;

b) door middel van het door het wetenschappelijke en technische centrum voor het bouwbedrijf, erkend bij het koninklijk besluit van 23 september 1959, afgeleverd getuigschrift het bewijs levert van zijn inschrijving bij voornoemd centrum of bij het centrum van zijn sector, opgericht krachtens de besluitwet van 30 januari 1947 tot vaststelling van het statuut inzake oprichting en werking van centra die ermee worden belast de vooruitgang van de techniek in de verschillende vakken van de Rijkseconomie door het wetenschappelijke onderzoek te bevorderen en te ontwikkelen, voor zover die inschrijving verplicht is;

## 10° renoveringshuurcontract :

een geregistreerd contract waarmee een eigenaar zich, mits waarborgen met betrekking tot het huurbedrag en de bewoningsduur, als natuurlijke persoon ertoe verbindt een huurder te laten genieten van een door hem vernieuwd onroerend goed. Dat contract wordt volgens de in bijlage III voorkomende type-overeenkomst opgemaakt.

**Art. 2.** Binnen de perken van de daartoe op de begroting van het Waalse Gewest uitgetrokken kredieten en onder de bij dit besluit vastgestelde voorwaarden kan de Minister een premie toekennen aan particulieren die een verbeterbare woning vernieuwen waarvan ze huurder zijn en met de eigenaar(s) van die woning een renoveringshuurcontract sluiten.

Voor eenzelfde woning wordt de premie slechts eenmaal toegekend aan dezelfde aanvrager of aan zijn samenwonende echtgenote of aan de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft.

De in artikel 5, § 1, 2°, bedoelde renoveringswerken mogen niet het voorwerp zijn van een financiële tegemoetkoming van het Ministerie van het Waalse Gewest.

**Art. 3.** Op de datum van de premieaanvraag moet de aanvrager :

1° ten minste 18 jaar oud zijn of ontvoogde minderjarige zijn;

2° niet beschikken over inkomsten van meer dan 900 000 F;

3° geen bloed- of aanverwantschap met de eigenaar(s) van de woning hebben;

4° volgende verbintenissen aangaan :

a) toestaan dat de woning tijdens de totale duur van haar bezetting door de afgevaardigden van de Minister kan bezichtigd worden;

b) de woning als hoofdverblijf bezetten tijdens de totale duur van het renoveringshuurcontract.

Er wordt voldaan aan de in het eerste lid, 4°, b), bedoelde voorwaarde indien de aanvrager of zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleefde, de woning alleen bezet ten gevolge van een echtscheiding of van een scheiding van tafel en bed die na het indienen van de aanvraag plaatsvindt.

In afwijking van het eerste lid, 4°, b), gaat de verplichting de woning te bezetten van rechtswege teniet in geval van overlijden van de aanvrager of van zijn samenwonende echtgenote of van de persoon met wie hij ongehuwd samenleefde.

**Art. 4. § 1.** Op de datum van de premieaanvraag en tijdens een periode van twee jaar vóór deze datum mogen de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, alleen of gezamenlijk, geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn of geweest zijn van het geheel van een andere woning.

Er wordt van deze laatste voorwaarde afgeweken wanneer het gaat om een uit hoofde van overbevolking ongezonde woning of om een onverbeterbare ongezonde woning en voor zover deze woning tijdens een periode van ten minste zes maanden gedurende de laatste twee jaren vóór de aanvraagdatum werd bezet door de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of door de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft.

De ongezondheid uit hoofde van overbevolking wordt door de Minister vastgesteld op basis van een door het bestuur opgemaakt verslag.

De woning wordt als onverbeterbaar ongezond beschouwd indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, in aanmerking komen voor de sloopstoelagen ingesteld bij het koninklijk besluit van 23 februari 1977, betreffende de verlening aan het Waalse Gewest van voordelen voor de sloop van onverbeterbare ongezonde woningen of indien de woning als zodanig wordt beschouwd door de Minister op basis van een verslag van het bestuur of bij besluit van de burgemeester.

Wanneer de in de 2e, 3e en 4e leden bedoelde ongezondheid door de Minister op basis van een verslag van het bestuur is vastgesteld, zijn de voor het opmaken van dit verslag in aanmerking genomen criteria degene die in dezelfde omstandigheden gelden in het kader van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 22 februari 1990 tot instelling van een premie tot renovering van verbeterbare ongezonde woningen gelegen in het Waalse Gewest.

§ 2. De in § 1, tweede lid, bedoelde afwijking is onderworpen aan de naleving van volgende voorwaarden :

1° in geval van volle eigendom :

a) indien het gaat om een uit hoofde van overbevolking ongezonde woning, moeten de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft zich ertoe verbinden deze woning te koop te bieden zodra de met de premie gerenoveerde woning is bezet;

b) indien het gaat om een onverbeterbare ongezonde woning, moeten de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft zich ertoe verbinden deze woning te laten slopen of ze niet langer voor bewoning te bestemmen zodra de met de premie gerenoveerde woning is bezet;

2° in geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft zich ertoe verbinden van hun vruchtgebruik af te zien zodra de met de premie gerenoveerde woning bezet is.

De burgemeester stelt onverwijld vast of de onder 1° en 2° bedoelde verbintenissen al dan niet nagekomen worden en deelt zijn bevindingen onmiddellijk mee aan de Minister.

**Art. 5. § 1.** De particulier(en) die een premieaanvraag wenst (wensen) in te dienen, moet (moeten) vooraf verzoeken om de bezichtiging van een afgevaardigde van de Minister die belast is met het opmaken van een bestek.

In het bestek dienen opgenomen te worden :

1° de vaststelling dat de woning als verbeterbaar erkend is;

2° de lijst van de onder P2 van bijlage II bedoelde renovatiewerken die in de betrokken woning dienen uitgevoerd te worden;

3° in voorkomend geval, de lijst van de ongezondheidsfactoren die de uitvoering van de onder P1 van bijlage II bedoelde renovatiewerken vereisen en dit vóór de in artikel 8 bedoelde definitieve kennisgeving;

4° in voorkomend geval, de uitdrukkelijke vaststelling dat zulke ongezondheidsfactoren ontbreken.

§ 2. De premieaanvraag dient binnen drie maanden na het opmaken van het bestek voor de in § 1 bedoelde werken bij ter post aangetekende brief naar het bestuur te worden gestuurd door middel van het door de Minister opgemaakte en door het bestuur verstrekte formulier.

- Om volledig te worden bevonden dient de premieaanvraag volgende documenten te bevatten :
- 1° de duidelijke identificatie van de te renoveren woning;
  - 2° een uittreksel uit het bevolkingsregister waarbij de samenstelling van het gezin van de premieaanvraager is vastgesteld;
  - 3° het in § 1 bedoelde bestek;
  - 4° de in artikel 3, 4°, bedoelde verbintenissen;
  - 5° een getuigschrift van het gemeentebestuur waarbij is vastgesteld dat de woning ten minste twintig jaar vóór 1 januari van het jaar van de premieaanvraag voor het eerst werd bezet;
  - 6° een getuigschrift van het bevoegde bestuur van het Ministerie van Financiën waarbij de lijst is vastgesteld van de personen die een zakelijk recht op de woning hebben;
  - 7° het akkoord van de eigenaar(s) van de woning over de uitvoering door de aanvrager van de in artikel 5, § 1, 2°, bedoelde renovatiewerken;
  - 8° de verbintenis van de eigenaar(s) het bedrag van de huur, vanwege de werken die het voorwerp uitmaken van de aan de huurder toegekende premie, niet te wijzigen tot de vervaldatum oorspronkelijk vastgesteld in het in artikel 1, 10°, bedoelde renovatiehuurcontract, zelfs in geval van vertrek van de huurder en weerverhuring aan een nieuwe huurder.

Als datum van de premieaanvraag geldt die van de poststempel op de aangetekende omslag die het geheel van de vereiste stukken bevat of, in voorkomend geval, op de aangetekende omslag die het (de) laatste stuk (stukken) bevat dat (die) de aanvraag vervolledigt (-en).

Het in artikel 1, 6°, bedoelde getuigschrift dient bij de aanvraag gevoegd te worden.

Binnen twee maanden na de datum van de in § 2 aangetekende brief geeft het bestuur, indien de aanvraag volledig en ontvankelijk is, de premieaanvraager een voorlopige bekendmaking af of deelt hem de redenen mede waarom die bekendmaking hem niet mag worden afgegeven.

In voorkomend geval wijst de voorlopige bekendmaking op de onder P1 van bijlage II bij dit besluit bedoelde renovatiewerken die in de woning moeten worden uitgevoerd vóór elke bekendmaking van het definitieve premiebedrag.

§ 4. Voor de toepassing van artikel 7, §§ 2 en 3, stuurt de aanvrager elk document waarbij het recht op een premieverhoging is vastgesteld naar het bestuur uiterlijk met de aangifte van voltooiing van de werken.

Art. 6. § 1. De door de aanvrager geplande werken komen slechts in aanmerking indien ze met een voorrangsgraad P2 in bijlage II zijn opgenomen en daarenboven in het bij artikel 5, § 1, bedoelde bestek voorkomen.

Indien de woning lokalen omvat die, al is het maar gedeeltelijk, bestemd zijn voor of die men overweegt te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, komen de werken uitgevoerd in constructies die de residentiële en beroepsgedeelten van de woning gemeen hebben, in aanmerking naar rata van het residentieel gedeelte.

Komen niet in aanmerking de werken uitgevoerd in constructies die verschillende woningen gemeen hebben of die één of verschillende woningen en een gedeelte van het gebouw — helemaal apart van de woning(en) — bestemd voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid gemeen hebben.

§ 2. Het bedrag van de in aanmerking genomen werken is vastgesteld op minimum :

- a) 80 000 F, exclusief BTW, indien het gaat om werken die bevestigd zijn door van in de bouwsector geregistreerde aannemers uitgaande facturen;
- b) 80 000 F, exclusief BTW, indien het gaat om werken die bevestigd zijn door van in de bouwsector geregistreerde aannemers uitgaande facturen en om door de aanvrager aangekochte bouwstoffen die in de woning worden aangewend en waarvan de aankoop door facturen is bewezen;
- c) 40 000 F, exclusief BTW, indien het gaat om door de aanvrager aangekochte bouwstoffen die in de woning worden aangewend en waarvan de aankoop door facturen is bewezen.

§ 3. De renovatiewerken mogen slechts worden aangevat nadat een afgevaardigde van de Minister het schattingsverslag heeft opgesteld.

§ 4. De renovatiewerken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de voorlopige bekendmaking. De Minister of zijn afgevaardigde mogen deze termijn met zes maanden verlengen wanneer zij oordelen dat een door een vreemde delgingsoorzaak gemotiveerde verlengingsaanvraag gegrond is en vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar bij een ter post aangetekende brief bij het bestuur wordt ingediend.

Art. 7. § 1. Het bedrag van de premie is vastgesteld als volgt :

- 1° 40 % van het bedrag van de in aanmerking genomen facturen, exclusief BTW; de premie is beperkt tot 120 000 F indien de inkomsten niet 500 000 F overschrijden;
- 2° 30 % van het bedrag van de in aanmerking genomen facturen, exclusief BTW; de premie is beperkt tot 90 000 F indien de inkomsten tussen 500 001 F en 700 000 F begrepen zijn;
- 3° 20 % van het bedrag van de in aanmerking genomen facturen, exclusief BTW; de premie is beperkt tot 60 000 F indien de inkomsten tussen 700 001 F en 900 000 F begrepen zijn.

§ 2. Het overeenkomstig § 1 vastgestelde bedrag van de premie wordt met 50 % verhoogd indien de woning op de datum van de aanvraag gelegen is :

- 1° hetzij binnen een in artikel 309 van het « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » (Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium) bedoelde omtrek;
- 2° hetzij op een gemeentelijk grondgebied of op een gedeelte ervan zoals bedoeld in artikel 322/12 van hetzelfde Wetboek;
- 3° hetzij in een architecturaal geheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek op de monumentenlijst zijn geplaatst, of binnen de grenzen van een in artikel 364 van het Wetboek bedoelde beschermingszone;
- 4° hetzij binnen een omtrek van stadsvernieuwing vastgesteld overeenkomstig de reglementering betreffende de toekenning door het Waalse Gewest van toelagen voor de uitvoering van stadsvernieuwingswerken;
- 5° hetzij in een voorrangsiinterventiegebied, zoals vastgesteld door de Executieve.

§ 3. Het overeenkomstig § 1 vastgestelde bedrag van de premie wordt met 20 % verhoogd per kind ten laste.

Op vertoon van een uittreksel uit de geboorteakte wordt de in het eerste lid bedoelde verhoging toegekend aan de premiegerechtigde voor het binnen driehonderd dagen na de aanvraagdatum geboren kind.

§ 4. Het bedrag van de premie, met inbegrip van de in §§ 2 en 3 bedoelde verhogingen, is beperkt tot twee derden van het bedrag van de in aanmerking genomen facturen, exclusief BTW.

Art. 8. Het premiebedrag wordt de aanvrager medegegeeld nadat het bestuur een verklaring van een afgevaardigde van de Minister heeft gekregen waarbij hij de voltooiing van de in het bestek opgenomen werken en het gebrek aan ongezondheidsfactoren bevestigt die in bijlage II met een voorrangsgaad P1 vermelde werken vereisen.

De voor de berekening van het premiebedrag in aanmerking genomen facturen worden door de afgevaardigde van de Minister voor akkoord ondertekend en bij de verklaring met betrekking tot de voltooiing van de werken gevoegd. In voorkomend geval worden de in artikel 1, 9°, bedoelde getuigschriften erbij gevoegd.

Komen niet in aanmerking de facturen met betrekking tot werken of tot de aanwending van bouwstoffen die onderworpen zijn aan de toepassing van artikel 41, §§ 1 en 2 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium en waarvoor geen bouwvergunning werd verleend.

Art. 9. Een exemplaar van het in artikel 1, 10°, bedoelde renovatiehuurcontract wordt gevoegd bij de door de aanvrager aan het bestuur overgemaakte verklaring van voltooiing van de werken.

Art. 10. De premiegerechtigde dient de premie terug te betalen indien :

- 1° uit een in artikel 3, 4°, bedoelde controle blijkt dat niet aan de toekenningsvoorwaarden werd voldaan;
- 2° de verklaring met het oog op het verkrijgen van de bij dit besluit toegekende premie of van elke premieverhoging onjuist of onvolledig is;
- 3° de overeenkomstig dit besluit aangepane verbintenissen niet nagekomen worden.

Art. 11. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1993.

Art. 12. De Minister tot wiens bevoegdheden Huisvesting behoort is belast met de uitvoering van dit besluit.  
Namen, 19 november 1992.

De Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,  
belast met Economie, KMO's en Buitenlandse Betrekkingen,

G. SPITAEELS

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

R. COLLIGNON

#### Bijlage I

##### A. Oorzaken van onbewoonbaarheid :

##### 1° Op bouwtechnisch gebied :

De technische leemten waarin kan worden voorzien en die één of verschillende van volgende kenmerken aantasten :

a) de stabiliteit en de stevigheid van het gebouw aangaande de funderingen, de dragende buiten- en binnenmuren, het dak en de vloeren;

b) de dichtheid en de veiligheid van de buitenmuren en de kelders, het dak, de buitenbetimmering, de planken- en tegelvloeren;

c) de natuurlijke verlichting en de verluchting van de woonvertrekken :

1. De natuurlijke verlichting door een raamoppervlakte die minder bedraagt dan :

— een achtste of een tiende van de vloeroppervlakte van het betrokken daglokaal al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht is door een raamopening in een verticale muur;

— een tiende of een twaalfde van de vloeroppervlakte van het betrokken nachtlokaal al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht is door een raamopening in een verticale muur.

2. De verluchting :

— door het gebrek of het tekort aan rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht.

Voor de keukens, badkamers en WC's, de verticale leidingen waarvan de doorsnede kleiner is dan 75 cm<sup>2</sup>, of de ramen, roosters of openingen in een buitenwand waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan :

— 200 cm<sup>2</sup> voor de keukens;

— 140 cm<sup>2</sup> voor de badkamers;

— 75 cm<sup>2</sup> voor de WC's.

Voor de andere woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers, ...) de verluchttingsopeningen (roosters, vensters...) waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan  $8 \times A_{pl}$  cm<sup>2</sup>.

In deze formule is  $A_{pl}$  de in m<sup>2</sup> uitgedrukte vloeroppervlakte van het lokaal.

3. Beide samen door een plafondhoogte die lager is dan 2,3 m voor de dagvertrekken en lager dan 2,1 m voor de slaapkamers en/of door buiten de woonvertrekken gelegen hindernissen.

Opmerking : Een eventuele aanvraag tot afwijking van deze criteria moet het voorwerp zijn van een door de afgevaardigde van de Minister opgemaakt rechtvaardigingsverslag;

d) de veiligheid in de woning aangaande de elektrische installatie en de gasvoorziening, de trappen en overlopen, de vloeren en de schoorstenen;

e) de hygiëne aangaande de watervoorziening, de toiletten en de afvoer van het afvalwater.

##### 2° Op het vlak van de bewoning :

De niet-naleving van alle of sommige hierna bepaalde bewoningsnormen :

NB : De bewoonbare oppervlakte is de oppervlakte van de woonvertrekken met uitsluiting van : de hal, de gang, de badkamer, het washok, de WC, het berghok, de kelder, de niet in woonvertrek ingerichte zolder, het onbewoonbare bijgebouw, de garage, het terras, de lokalen bestemd voor het uitoefenen van een beroep en de lokalen met een nuttige oppervlakte van minder dan 4 m<sup>2</sup>.

a) Voor een eengezinswoning :

1. Een bewoonbare oppervlakte van minimum 45 m<sup>2</sup> hebben voor tweepersoonsgezinnen waarvan minstens één bewoner ouder is dan 60 jaar of voor een alleenwonende persoon.

Deze oppervlakte bedraagt 53 m<sup>2</sup> wanneer het gaat om een gezin van twee personen die de leeftijd van 60 jaar niet bereikt hebben.

De minimum bewoonbare oppervlakte dient met 10 m<sup>2</sup> te worden vergroot :

- voor een gezin met één of twee kinderen;
- voor elk kind of elke groep van twee kinderen boven de eerste twee;
- voor elke ascendent of elk ascendentenpaar dat de woning moet bewonen waarvoor de premie is aangevraagd.

2. Het hierna vermelde minimum aantal woonvertrekken bevatten :

Slaapkamers :

- één slaapkamer per alleenwonende persoon of per paar;
  - één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht.
- De eenpersoonskamer moet een nuttige oppervlakte van ten minste 6,5 m<sup>2</sup> hebben; de tweepersoonskamer moet een nuttige oppervlakte van ten minste 9 m<sup>2</sup> hebben.

De onder punten 1 en 2 bedoelde oppervlaktevergrotingen met betrekking tot kinderen gelden ook voor het ongeboren kind.

Opmerking : De bezetting van een slaapkamer door meer dan twee personen van hetzelfde geslacht wordt echter toegestaan wanneer de grootte van de kamers, hun ventilatie en hun inrichting deze bewoning mogelijk maken zonder de hygiëne en het comfort in het gedrang te brengen.

Dagvertrekken :

- een woonkamer;
- een keuken met een nuttige oppervlakte van ten minste 4 m<sup>2</sup> of, bij ontstentenis ervan, een speciaal ingerichte kookhoek met ventilatie naar buiten;
- een WC met doorspoelinstallatie die uitsluitend door het gezin gebruikt wordt, voldoende verlucht is en niet rechtstreeks naar een woonkamer of een keuken doorloopt.

b) Voor een appartement :

1. Een bewoonbare oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> hebben voor een gezin waarvan minstens één van de bewoners 60 jaar oud is of voor de alleenwonende persoon.

Deze oppervlakte bedraagt 40 m<sup>2</sup> wanneer het gaat om een gezin van twee personen die de leeftijd van 60 jaar niet bereikt hebben.

De minimum bewoonbare oppervlakte dient met 10 m<sup>2</sup> te worden vergroot :

- voor een gezin met één of twee kinderen;
- voor elk kind of elke groep van twee kinderen boven de eerste twee;
- voor elke ascendent of elk ascendentenpaar dat de woning moet bewonen waarvoor de premie is aangevraagd.

2. Een aantal vertrekken bevatten overeenkomstig de onder punt 2 hierboven bedoelde voorschriften.

De onder punten 1 en 2 bedoelde oppervlaktevergrotingen met betrekking tot kinderen gelden ook voor het ongeboren kind.

3. Voor een appartement gelegen in een gebouw met een commerciële benedenverdieping : beschikken over een toegang tot het openbaar wegennet die apart van het commerciële gedeelte is.

B. Oorzaken van gebrek aan comfort :

1° een slechte warmte- of geluidsisolatie van het gebouw met betrekking tot het dak, de vloeren, de buitenmuren en de buitenbetimmering;

2° het gebrek aan een degelijke verwarmingsinstallatie of ernstige tekorten in de werking van de bestaande installatie die een aanzienlijk overmatig brandstofverbruik tot gevolg hebben;

3° een slechte toegankelijkheid van de woning voor de gehandicapten indien de aanvrager of een met hem samenwonend gezinslid gehandicapt is.

## Bijlage II

Saneringswerken :

De hierna beschreven saneringswerken moeten noodzakelijkerwijs één of meer oorzaken van onbewoonbaarheid of gebrek aan comfort verhelpen waarvan de criteria in bijlage I werden bepaald.

De inachtneming van de voorrang is dwingend : de onder P2 opgenomen renoveringswerken komen uitsluitend in aanmerking indien er bij de verklaring met betrekking tot de voltooiing van de werken, in de woning geen enkele onbewoonbaarheidsfactor overblijft die werken van voorrang 1 (P1) vereist.

Bovendien moeten alle werken een economisch beheer van het gebouw beogen.

Komen niet in aanmerking de specifieke werkzaamheden die worden uitgevoerd in niet voor bewoning bestemde lokalen.

Dak :

P1.

1. Vervanging van de bekleding (minimum 50 % van de totale bekledingsoppervlakte of het geheel van een dakhelling), met inbegrip van dakvensters, dakramen en gelijkgestelde elementen.

P1.

2. Aanpassing van het kapsant.

P2.

3. Vervanging van elk element of elke inrichting voor de verzameling en de afvoer van regenwater.

P2.

4. Vervanging of installatie van iedere inrichting die de natuurlijke verlichting en/of de ventilatie van de niet in woonvertrekken ingerichte zolder(s) verzekert.

Muren :

P1.

5. Droogmaking van de muren.

P1.

6. Versterking van de onstabiele muren of sloping en totale wederopbouw van die muren zonder 30 % van de oppervlakte van de buitenmuren (oppervlakte van vensters en gemeenschappelijke muren inbegrepen) te mogen overschrijden.

Buitenbetimmering :

P2.

7. Vervanging van de buitenbetimmering (deuren en raamwerk) met inbegrip van de beglazing onder voorbehoud dat aan de in bijlage I, punt A — l.c. bedoelde criteria wordt voldaan.

Vloeren :

P1.

8. Vervanging van de planken en planksteunen (vloerbalken, holle balken, enz.) op de vloer van één of verschillende lokalen met inbegrip van de plinten.

P2.

9. Vervanging van de verkeersoppervlakken en van de onderlagen van één of verschillende lokalen met inbegrip van de plinten.

Natuurlijke verlichting en verluchting :

P2.

10. Overeenstemming met de in bijlage I, punt A.l.c. bedoelde criteria.

Veiligheid :

P2.

11. Aanpassing van de elektrische en/of gasinstallatie, met uitsluiting van de vervanging van verwarmingsapparaten of van heetwatertoestellen. Een getuigschrift die de conformiteit van die apparaten met de wettelijke bepalingen (A.R.E.I. en A.R.A.B.) bewijst, dient door de geregistreerde aannemer afgegeven te worden.

P2.

12. Vervanging van de binnentrap met inbegrip van de noodzakelijke bijbehorende werken.

P2.

13. Overtrekken van schachten van schoorstenen met inbegrip van herstelling en wederopbouw van de schoorstenen en aanvullende onderdelen.

Hygiëne :

P2.

14. Plaatsing van een drinkwatervoorzieningspunt boven de gootsteen in de keuken.

P2.

15. Plaatsing van een inrichting voor de afvoer van afvalwater of totale vervanging van de bestaande inrichting met inachtneming van de plaatselijke urbanistische voorschriften.

P2.

16. Plaatsing van een WC met doorspoelinrichting, die aangesloten is op de openbare riolering of op een geheel dat bestaat uit een septic tank en een zinkput. De WC dient in een verlucht lokaal te staan dat enkel via een sas naar een andere woonkamer doorloopt.

P2.

17. Plaatsing van een eerste badkamer.

Overbevolking :

P2.

18. Verbouwingswerkzaamheden in het gebouw om aan de in bijlage I, punt A.2 bepaalde criteria te voldoen zonder dat de aanvullende bewoonbare oppervlakte meer dan 30 % van de minimum bewoonbare oppervlakte overschrijdt zoals bepaald in voornoemde criteria, en voor zover de oorspronkelijke bewoonbare oppervlakte groter is dan de helft van de minimum bewoonbare oppervlakte zoals bepaald in dezelfde criteria.

In het bestek dient de afgevaardigde van de Minister de geplande werken uitvoerig te beschrijven en de onbewoonbaarheid van die woning wegens overbevolking te bewijzen, waarbij die onbewoonbaarheid te wijten is aan het gebrek aan bewoonbare oppervlakte en/of aan het gebrek aan noodzakelijk geachte woonvertrekken.

Toegang :

P2.

19. Inrichting van een toegang tot het openbaar wegennet die apart van het commerciële gedeelte is.

Huiszwam :

P1.

20. Alle werken om de huiszwam door vervanging of behandeling van de aangetaste elementen weg te werken, voor zover ze de voornoemde posten betreffen.

Isolatie :

P2.

21. Isolatie van de wanden die het beschermde (of verwarmde) volume afbakenen voor zover deze isolatie een bijkomende warmteweerstand verschaft van :

— 1,2 m<sup>2</sup> K/W voor het dak of de zoldervloer;

— 1 m<sup>2</sup> K/W voor de buitenmuren en buitenvloeren;

— 0,75 m<sup>2</sup> K/W voor de vloeren boven onverwarmde lokalen en verticale wanden tegen onverwarmde lokalen.

Wat de in posten 7, 10 en/of 18 bedoelde dubbele beglazingsramen betreft, dient de coëfficiënt voor de warmteoverbrenging kleiner dan of gelijk te zijn aan :  $k_f > 3,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (volgens de NBN B62-002 norm)

Verwarming :

P2.

22. Plaatsing, vervanging of aanpassing van een verwarmingsinstallatie (verwarmingsketel, brander, regeling,...) met uitzondering van de afzonderlijke verwarmingslichamen.

Toegankelijkheid voor de gehandicapten :

P2.

23. Verbetering van de toegankelijkheid van de woning voor de gehandicapten.

## Bijlage III

Type-overeenkomst : bij het huurcontract toegevoegd beding :

A. Geval van een huurcontract VOOR BEPAALDE DUUR

TUSSEN : (Naam, voornaam, adres) hierna « verhuurder » genoemd

EN : (Naam, voornaam, adres) hierna « huurder » genoemd.

Wordt het volgende uiteengezet :

De partijen hebben op ... een huurcontract voor een duur van ... gesloten, met ingang van ...

De huurder is van plan voor het gebouw waarop voornoemd huurcontract betrekking heeft « een premie ten gunste van de huurders die een verbeterbare woning vernieuwen in het kader van een renoveringshuurcontract » aan te vragen onder de voorwaarden bepaald in het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992.

Het bedrag van de werken is op ... F geschat.

De renoveringswerken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de voorlopige bekendmaking m.b.t. de toekenning van de premie.

Dit toegevoegde beding beoogt de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de partijen.

Wordt derhalve het volgende overeengekomen :

Artikel 1. Machtiging van de verhuurder.

De verhuurder machtigt de huurder tot het uitvoeren van de renoveringswerken zoals bepaald in artikel 5.

Art. 2. Verbintenissen van de verhuurder.

Binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking van de toekenning van de premie aan de huurder, verbindt de verhuurder zich ertoe de werken met voorrang 1 uit te voeren, zoals bepaald in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992 tot instelling van een premie ten gunste van de huurders die een verbeterbare woning vernieuwen in het kader van een renoveringshuurcontract en waarvan de lijst in artikel 6 is opgenomen.

Tijdens de overeenkomstig artikel 3 vastgestelde duur van het huurcontract verbindt de verhuurder zich ertoe de beperkte of verminderde huur niet te wijzigen ten gevolge van de werken die het voorwerp zijn van de aan de huurder toegerekende premie, zelfs in geval van diens vertrek en verhuring aan een andere huurder.

Art. 3. Duur van het huurcontract.

In afwijking van hetgeen vroeger werd overeengekomen wordt de vervaltijd van het op ... gesloten huurcontract ten vroegste tot ... uitgesteld.

Art. 4. Beperking of vermindering van de huur.

(1) De bij het huurcontract van ... overeengekomen huurprijs blijft gehandhaafd tot het verstrijken van de in artikel 3 bedoelde termijn

of

(2) In onderlinge overeenstemming wordt de huurprijs voor een duur van ... maanden verminderd met een maandelijks bedrag van ... F; deze huurvermindering wordt toegestaan als compensatie voor de in artikel 5 omschreven investeringen ten laste van de huurder.

Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van het principe van de aanpassing aan de prijzenindex.

Art. 5. Door de huurder uit te voeren werken

De huurder verbindt zich ertoe binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking die hij in het kader van zijn premieaanvraag zal ontvangen, volgende werken uit te voeren die in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992, onder voorrang P2 zijn opgenomen :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

Art. 6. Door de verhuurder uit te voeren werken.

De verhuurder verbindt zich ertoe binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking die hij in het kader van zijn premieaanvraag zal ontvangen volgende werken uit te voeren die in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992, onder voorrang P1 zijn opgenomen :

- 1°.
- 2°.
- 3°.
- 4°.
- 5°.

Art. 7. Dit toegevoegd beding zal op verzoek van de meest gereede partij geregistreerd worden.

Opgemaakt te ....., op .....

in evenveel exemplaren als partijen plus één om gevoegd te worden bij het dossier met betrekking tot de premieaanvraag.

De verhuurder

De huurder

- 
- (1) Beperking van de huur.
  - (2) Vermindering van de huur.
  - (1) (2) Schrappen wat niet past.



Type-overeenkomst : bij het huurcontract toegevoegd beding :

A. Geval van een huurcontract VOOR ONBEPAAALDE DUUR

TUSSEN : (Naam, voornaam, adres) hierna « verhuurder » genoemd

EN : (Naam, voornaam, adres) hierna « huurder » genoemd.

Wordt het volgende uiteengezet :

De partijen hebben op ..... een huurcontract voor een onbepaalde duur gesloten, met ingang van .....

De huurder is van plan voor het gebouw waarop het zogenaamde huurcontract betrekking heeft « een premie ten gunste van de huurders die een verbeterbare woning vernieuwen in het kader van een renoveringshuurcontract » aan te vragen onder de voorwaarden bepaald in het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992

Het bedrag van de werken is op ..... F geschat.

De renoveringswerken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van twee jaar te rekenen van de voorlopige bekendmaking m.b.t. de toekenning van de premie.

Dit toegevoegd beding beoogt de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de partijen.

Wordt derhalve het volgende overeengekomen :

Artikel 1. Machtiging van de verhuurder.

De verhuurder machtigt de huurder tot het uitvoeren van de renoveringswerken zoals bepaald in artikel 5.

Art. 2. Verbintenissen van de verhuurder.

Binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking van de toekenning van de premie aan de huurder, verbindt de verhuurder zich ertoe de werken met voorrang 1 uit te voeren, zoals bepaald in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992 tot instelling van een premie ten gunste van de huurders die een verbeterbare woning vernieuwen in het kader van een renoveringshuurcontract en waarvan de lijst in artikel 6 is opgenomen.

Tijdens de overeenkomstig artikel 3 vastgestelde duur van het huurcontract verbindt de verhuurder zich ertoe de beperkte of verminderde huur niet te wijzigen ten gevolge van de werken die het voorwerp zijn van de aan de huurder toegekende premie, zelfs in geval van diens vertrek en verhuring aan een andere huurder.

Art. 3. Duur van het huurcontract.

De verhuurder mag de huur niet opzeggen vóór .....

Art. 4. Beperking of vermindering van de huur.

(1) De bij het huurcontract van ..... overeengekomen huurprijs blijft gehandhaafd tot het verstrijken van de periode gedurende dewelke de huur overeenkomstig artikel 3 niet kan worden opgezegd

of

(2) In onderlinge overeenstemming wordt de huurprijs voor een duur van ..... maanden verminderd met een maandelijks bedrag van ..... F; deze huurvermindering wordt toegestaan als compensatie voor de in artikel 5 omschreven investeringen ten laste van de huurder.

Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van het principe van de aanpassing aan de prijzenindex.

Art. 5. Door de huurder uit te voeren werken.

De huurder verbindt zich ertoe binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking die hij in het kader van zijn premieaanvraag zal ontvangen, volgende werken uit te voeren die in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992, onder voorrang P2 zijn opgenomen :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

Art. 6. Door de verhuurder uit te voeren werken.

De verhuurder verbindt zich ertoe binnen twee jaar na de voorlopige bekendmaking die hij in het kader van zijn premieaanvraag zal ontvangen, volgende werken uit te voeren die in bijlage II van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992, onder voorrang P1 zijn opgenomen :

1°.

2°.

3°.

4°.

5°.

Art. 7. Dit toegevoegd beding zal op verzoek van de meest gerede partij geregistreerd worden.

Opgemaakt te ..... op .....

in evenveel exemplaren als partijen plus één om gevoegd te worden bij het dossier met betrekking tot de premieaanvraag.

De verhuurder

De huurder

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van 19 november 1992.

Namen, 19 november 1992.

De Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,  
belast met Economie, KMO's en Buitenlandse Betrekkingen,

G. SPITAEELS

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

R. COLLIGNON

(1) Beperking van de huur.

(2) Vermindering van de huur.

(1) (2) Schrappen wat niet past.