

F. 95 - 2415

[C - 27473]

1er JUNE 1995. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location de logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, à des personnes morales à des fins d'action sociale

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code du Logement et notamment l'article 63;

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, modifié par les décrets des 29 octobre 1992 et 7 juillet 1994, et notamment les articles 2, § 7, 4 et 8;

Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement, donné le 14 novembre 1994;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 20 décembre 1994;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

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

- personne morale : un Centre public d'aide sociale ou une association sans but lucratif agissant à des fins d'action sociale et reconnue comme telle par la Société régionale wallonne du Logement;
- société : la Société régionale wallonne du Logement ou une société agréée par celle-ci;
- attributaire : une personne isolée, un couple marié ou des personnes qui vivent ensemble maritalement, ainsi que des personnes qui cohabitent dans le même logement, qu'elles y soient domiciliées ou non, et qui sont reprises dans le registre de la personne morale.

Art. 2. Le présent arrêté est applicable à la location de logements sociaux gérés par une société, par une personne morale à des fins d'action sociale, pour une durée déterminée.

Art. 3. La société peut donner à bail un ou plusieurs logement(s) géré(s) par elle à une personne morale, pour que celle-ci la sous-loue, sous sa seule responsabilité, à un attributaire.

La société détermine, avec l'autorisation préalable de la Société régionale wallonne du Logement, le nombre de logements qu'elle donne à bail à une personne morale.

La personne morale tient un registre des personnes candidates à la sous-location visée au § 1er du présent article.

Art. 4. La personne morale désigne l'attributaire, en fonction de l'adaptation du logement, et en informe la société.

Art. 5. La société perçoit pour chaque logement donné à bail un loyer mensuel avant le 10 de chaque mois.

Le loyer ne couvre ni les redevances, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés comme charges :

- en contre-partie des services rendus;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement;
- du fait de l'utilisation de l'équipement collectif et de l'usage des parties communes.

L'arrêté du 19 novembre 1993 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la SRWL ou par les sociétés agréées par celle-ci est applicable.

Le loyer mensuel est égal au loyer de base du logement donné à bail.

Le loyer de base est revu chaque année, au 1er janvier, compte tenu de l'actualisation établie par le Gouvernement, sur proposition de la Société régionale wallonne du Logement.

Art. 6. La société peut dispenser la personne morale de la constitution de la garantie locative.

Art. 7. La durée du bail ne peut excéder trois ans. Elle est renouvelable de commun accord de la société et de la personne morale.

A la fin du bail, et sur la proposition de la personne morale, la société peut conclure un nouveau bail avec l'attributaire occupant le logement.

Dans ce cas, il est fait application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci (modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juillet 1992).

Art. 8. Le Ministre de la Région wallonne ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 1er juin 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, des P.M.E., des Relations extérieures et du Tourisme,
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,
W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

D. 95 - 2415

[C - 27473]

1. JUNI 1995. — Erlaß der Wallonischen Regierung bezüglich der Vermietung von durch die "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder von den durch diese anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen an juristische Personen mit Gesellschaftszwecken im sozialen Bereich

Aufgrund des Wohnungsetzbuches, insbesondere des Artikels 63;

Aufgrund des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der "Société régionale wallonne du Logement", in seiner durch die Dekrete vom 29. Oktober 1992 und vom 7. Juli 1994 abgeänderten Fassung, insbesondere der Artikel 2, § 7, 4 und 8;

Aufgrund des am 14. November 1994 abgegebenen Gutachtens der "Société régionale wallonne du Logement";

Aufgrund des am 20. Dezember 1994 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Gutachtens des Staatrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt die Wallonische Regierung:

Artikel 1. Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Definitionen:

- juristische Person : ein öffentliches Sozialhilfezentrum oder ein Verein ohne Erwerbszweck, der mit Gesellschaftszwecken im sozialen Bereich handelt und als solcher durch die "Société régionale wallonne du Logement" anerkannt wird;

- Gesellschaft : die "Société régionale wallonne du Logement" oder eine durch diese anerkannte Gesellschaft;

- Berechtigter : eine alleinstehende Person, ein Ehepaar oder Personen, die in eheähnlicher Gemeinschaft leben, sowie Personen, die in derselben Wohnung zusammen leben, ob sie ihren Wohnsitz da haben oder nicht, und im Register der juristischen Person eingetragen sind.

Art. 2. Der vorliegende Erlaß gilt für die Vermietung von sozialen Wohnungen, die durch eine Gesellschaft oder durch eine juristische Person mit Gesellschaftszwecken im sozialen Bereich für einen bestimmten Zeitraum verwaltet werden.**Art. 3.** Die Gesellschaft ist dazu berechtigt, eine oder mehrere durch sie verwaltete(n) Wohnung(en) an eine juristische Person zu vermieten, damit diese die Wohnung unter eigener Haftung an einen Berechtigten untermietet.

Die Gesellschaft bestimmt mit der vorherigen Genehmigung der "Société régionale wallonne du Logement" die Anzahl Wohnungen, die sie an eine juristische Person vermietet.

Die juristische Person führt ein Register der Personen, die sich für die in § 1 des vorliegenden Artikels gemeinte Untermietung bewerben.

Art. 4. Die juristische Person bezeichnet den Berechtigten entsprechend der Eigenschaften der Wohnung und benachrichtigt die Gesellschaft davon.**Art. 5.** Die Gesellschaft bezieht vor dem 10. eines jeden Monats für jede vermietete Wohnung eine monatliche Miete.

Die Miete umfaßt weder die Gebühren noch den Verbrauch (Energie, Wasser, ...) noch die Kosten, die aus folgenden Gründen als Nebenkosten angerechnet werden können:

- zum Ausgleich von geleisteten Diensten;

- wegen Benutzung der Einrichtungen der Wohnung;

- wegen Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Gebäudeteile.

Der Erlaß vom 19. November 1993 zur Regelung der Mietnebenkosten betreffend die Vermietung von den durch die "Société régionale wallonne du Logement" oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen ist anzuwenden.

Die monatliche Miete entspricht der Grundmiete der vermieteten Wohnung.

Die Grundmiete wird am 1. Januar jedes Jahres unter Berücksichtigung der durch die Regierung aufgestellten Aktualisierung und auf Vorschlag der "Société régionale wallonne du Logement" angepaßt.

Art. 6. Die Gesellschaft ist dazu berechtigt, die juristische Person von der Bildung der Mietgarantie zu befreien.**Art. 7.** Die Mietdauer darf drei Jahre nicht überschreiten. Sie kann im gemeinsamen Einvernehmen der Gesellschaft und der juristischen Person verlängert werden.

Nach Ablauf der Mietdauer und auf Vorschlag der juristischen Person darf die Gesellschaft einen neuen Mietvertrag mit dem die Wohnung bewohnenden Berechtigten abschließen.

In diesem Fall wird der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die "Société régionale wallonne du Logement" oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, (in seiner durch den Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juli 1992 abgeänderten Fassung) angewandt.

Art. 8. Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 1. Juni 1995.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
 beauftragt mit der Wirtschaft, den K.M.B., den Auswärtigen Beziehungen und dem Tourismus,
 R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,
 W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 95 - 2415

[C - 27473]

1 JUNI 1995. — Besluit van de Waalse Regering betreffende het verhuren aan rechtspersonen met sociale doeleinden van woningen die door de "Société régionale wallonne du Logement" (Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) of de door haar erkende maatschappijen beheerd worden

De Waalse Regering,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 63;

Gelet op het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de "Société régionale wallonne du Logement", gewijzigd bij de decreten van 29 oktober 1992 en 7 juli 1994, inzonderheid op de artikelen 2, § 7, 4 en 8;

Gelet op het advies van de "Société régionale wallonne du Logement", gegeven op 14 november 1994;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 20 december 1994;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- rechtspersoon : een door de "Société régionale wallonne du Logement" erkende O.C.M.W. of v.z.w. met sociale doeleinden;
- maatschappij : de "Société régionale wallonne du Logement" of een door haar erkende maatschappij;
- gerechtigde : een alleenstaande persoon, een gehuwd paar of personen die ongehuwd samenwonen, alsmede personen die in dezelfde woning samenwonen, of ze er al dan niet woonachtig zijn, en die in het register van de rechtspersoon vermeld staan.

Art. 2. Dit besluit wordt toegepast voor de huur van sociale woningen die voor een bepaalde termijn door een maatschappij of een rechtspersoon met sociale doeleinden beheerd worden.

Art. 3. De maatschappij kan één of meer door haar beheerde woningen aan een rechtspersoon verhuren, die ze vervolgens onder haar verantwoordelijkheid aan een gerechtigde kan onderverhuren.

De maatschappij stelt het aantal woningen vast die zij met de voorafgaande toestemming van de "Société régionale wallonne du Logement" aan een rechtspersoon verhuurt.

De rechtspersoon houdt een register bij van de gegadigden voor de in § 1 van dit artikel bedoelde onderverhuuring.

Art. 4. De rechtspersoon wijst de gerechtigde aan op grond van de aanpassing van de woning en stelt de maatschappij in kennis hiervan.

Art. 5. Voor elke verhuurde woning ontvangt de maatschappij huurgeld vóór de tiende van elke maand.

De huurprijs dekt de vergoedingen, roech het verbruik, noch de kosten die als lasten kunnen worden toegerekend :

- in ruil voor de bewezen diensten;
- voor het gebruik van de voorzieningen van de woning;
- voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen én delen van de woning.

Het besluit van 19 november 1993 tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de "Société régionale wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen is van toepassing.

De maandelijkse huurprijs is gelijk aan de basishuur van de verhuurde woning.

De basishuur wordt jaarlijks op 1 januari herzien, rekening houdende met de actualisering die op de voordracht van de "Société régionale wallonne du Logement" door de Regering wordt bepaald.

Art. 6. De maatschappij kan de rechtspersoon vrijstellen van het vestigen van de huurwaarborg.

Art. 7. De huurperiode mag niet langer dan drie jaar lopen. Zij is hernieuwbaar als de maatschappij en de rechtspersoon er gezamenlijk mee instemmen.

Aan het einde van de huur kan de maatschappij, op de voordracht van de rechtspersoon, een nieuw huurcontract sluiten met de gerechtigde die de woning bezet.

In dit geval is het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 juni 1991 betreffende de huur van woningen beheerd door de "Société régionale wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen (gewijzigd bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 juli 1992) van toepassing.

Art. 8. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 1 juni 1995.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, K.M.O.'s, Externe Betrekkingen en Toerisme,
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX