

**22 FEVRIER 1999. — Arrêté ministériel**  
**portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999**  
**instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement**

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

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 14;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement, notamment l'article 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à l'acquisition d'un logement;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999, les demandes de prime à l'acquisition devront être traitées sur base de la nouvelle réglementation, ce qui implique impérativement que les conditions techniques et de superficie à respecter doivent être définies avant cette date,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° la hauteur sous plafond requise : 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, la superficie utile est calculée comme suit :

a) 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;

b) 75 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;

c) 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m,

d) 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque niveau;

3° la pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m<sup>2</sup>;

b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;

c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;

d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitations;

5° la surface des baies vitrées : la surface calculée comme suit :

a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres : la surface de jour de la maçonnerie extérieure;

b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes : la surface de jour mesurée horizontalement;

c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée : uniquement la surface vitrée;

6° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.

**Art. 2.** Le logement faisant l'objet d'une demande de prime à l'acquisition ne peut présenter une des causes d'insalubrité définies ci-après :

1° sur le plan physique : l'existence de défauts techniques 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 supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;

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

c) l'éclairage naturel et la ventilation :

1. l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure :

- au 1/8e ou au 1/10e de celle de la superficie de 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 de 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 des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire :

\* pour les cuisines, salles de bains et w.c. : des canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm<sup>2</sup> ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure 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 w.c.;

\* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...) : des 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 de plancher du local exprimée en m<sup>2</sup>;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1<sup>er</sup>, 1°;

remarque : une éventuelle dérogation à ces critères peut être accordée par la Division du Logement sur base d'un rapport établi par un de ses enquêteurs ou de la Société wallonne du Logement si l'organisme vendeur est une société agréée par celle-ci;

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

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées;

2° sur le plan de l'occupation : le non-respect des normes d'habitation définies ci-après (les cohabitants pris en compte sont uniquement les ascendants et les descendants du demandeur et, le cas échéant, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement) :

a) superficie habitable minimum du logement :

- pour un logement occupé par une seule personne : 32 m<sup>2</sup>;
- pour un logement occupé par un couple : 38 m<sup>2</sup>;

- les minima précités sont augmentés de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants — Nombre de chambres nécessaires	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation 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;

c) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de jour :

- pour un logement occupé par une seule personne : 16 m<sup>2</sup>;
- le minimum précité est augmenté de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire;

d) pièces d'habitation de nuit :

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;
- l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m<sup>2</sup> minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;
- l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

e) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de nuit :

- occupation par une personne seule : 6,50 m<sup>2</sup>;
- occupation par deux personnes : 9 m<sup>2</sup>;

f) locaux sanitaires :

- un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce d'habitation de jour;
- une salle de bains ou une salle d'eau convenablement aérée;

g) 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.

**Art. 3.** La superficie habitable du logement faisant l'objet de la demande de prime ne peut dépasser 80 m<sup>2</sup>.

Ce maximum est majoré de 15 m<sup>2</sup> :

a) pour chaque descendant du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement et qui habite sous le même toit que le demandeur;

b) pour chaque ascendant ou couple d'ascendants du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement qui cohabiteront avec le demandeur, pour autant que celui-ci s'engage à fournir la preuve de cette cohabitation à l'administration au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation du logement.

En outre, une majoration de 30 m<sup>2</sup> est accordée 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.

**Art. 4.** Pour l'application des normes visées aux articles 2, 2°, et 3, il y a lieu d'assimiler l'enfant à naître à un enfant.

**Art. 5.** Lorsque des pièces du logement faisant l'objet de la demande sont destinées à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur apporte la preuve de cette activité au moment de la demande, par la production d'un certificat délivré par le Contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

**Art. 6.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 22 février 1999.

W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

D. 99 — 1144

[C - 99/27290]

**22. FEBRUAR 1999 — Ministerialerlaß  
zur Ausführung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999  
zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung**

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 14;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung, insbesondere des Artikels 4;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1 in seiner durch die Gesetze vom 4. Juli 1989 und vom 4. August 1996 abgeänderten Fassung,

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet dadurch, daß das Wallonische Wohngesetzbuch und der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung am 1. März 1999 in Kraft treten;

In der Erwägung, die Anträge auf Erwerbsprämien ab dem 1. März 1999 auf der Grundlage der neuen Regelung behandelt werden müssen, was unbedingt voraussetzt, daß die technischen Anforderungen und die Flächenanforderungen vor diesem Datum festgelegt werden,

Beschließt:

**Artikel 1** - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

1° erforderliche Deckenhöhe: 2,30 m für die Tagesräume und 2,10 m für die Schlaf- und Sanitärräume;

2° Nutzfläche: die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird.

Wenn die Höhe von 2,00 m nicht über die ganze Fläche des Zimmers vorhanden ist, wird die Nutzfläche wie folgt berechnet:

a) 100 %, wenn die Deckenhöhe über 2,00 m liegt;

b) 75 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 2,00 m liegt;

c) 50 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,00 m und 1,80 m liegt;

d) 0 %, wenn die Deckenhöhe unter 1,00 m liegt.

Die waagrecht gemessene Grundfläche der Treppen wird in jedem Stockwerk berechnet.

3° Wohnraum: jedes Zimmer, jeder Zimmerteil oder Innenraum, mit Ausnahme der folgenden Räume: Eingangshallen, Korridore, Sanitärräume, Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbare Anbauten, Garagen und für die Berufsausübung benutzte Räume sowie die Räume mit einer der folgenden Eigenschaften:

a. eine Nutzfläche oder eine Fläche unter der erforderlichen Höhe, die 4 m<sup>2</sup> nicht erreicht;

b. eine waagrechte Abmessung, die ständig niedriger als 1,50 m ist;

c. ein Fußboden im Untergeschoß, der tiefer als 1,50 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;

d. das Fehlen jeglicher Tageslichtbeleuchtung;

4° bewohnbare Fläche: die Nutzfläche der Wohnräume;

5° Fläche der Glasöffnungen: die wie folgt berechnete Fläche:

a) für die Fenster und Fenstertüren: die Fläche der Lichtöffnungen des Außenmauerwerkes;

b) für die Kuppeln oder Dachreiter in den Plattformen: die waagrecht gemessene Fläche der Lichtöffnungen;

c) für die Dachfensterrahmen und die Volltüren mit Glasausschnitt, nur die Glasfläche;

6° die Fußbodenfläche: die Fläche, die zwischen den einen Raum abgrenzenden Wänden gemessen wird, ungeachtet dessen Höhe.

**Art. 2** - Die Wohnung, die Gegenstand des Antrags auf eine Erwerbsprämie ist, darf keine der nachstehend bestimmten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit aufweisen:

1° in bautechnischer Hinsicht: technische Mängel, die auf einen oder mehrere der folgenden Faktoren eine Auswirkung haben, nämlich auf:

a) die Standsicherheit und die Festigkeit der Grundmauern, der tragenden Außen- und Innenmauern, des Daches und der Tragstrukturen (Grundbalken, Hourdiplatten,...) der Gehflächen;

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

c) die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume:

1. die Tageslichtbeleuchtung der Wohnräume über eine Fläche der Glasöffnungen unter:

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

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

2. die Lüftung der Tages- und Sanitärräume, wegen fehlender oder unzureichender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung;

\* in Küchen, Badezimmern und W.C.: senkrechte Schächte mit einem Querschnitt unter 75 cm<sup>2</sup> oder Fenster, Lüftungsgitter oder -öffnungen in einer Außenwand 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 die W.C.;

\* in den übrigen Wohnräumen (Wohn-, Schlafzimmer,...): Lüftungsöffnungen (Lüftungsgitter, Fenster oder andere) mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter  $8 \times A_{pl}$  cm<sup>2</sup>, wobei  $A_{pl}$  die Fläche in m<sup>2</sup> des Raumfußbodens ist;

3. beide zusammen, durch eine Deckenhöhe unter der in Artikel 1, 1° bestimmten erforderlichen Höhe;

Bemerkung: Eine eventuelle Abweichung von diesen Kriterien kann von der Abteilung Wohnungswesen aufgrund eines Berichts gewährt werden, der von einem ihrer Untersucher oder von einem Untersucher der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft), wenn der Verkäufer eine von ihr zugelassene Gesellschaft ist, erstellt wird;

d) die Sicherheit in der Wohnung, nämlich hinsichtlich der Stromanlage und der Gasversorgung, der Treppen und Treppenabsätze, der Verkehrsflächen und Kamine;

e) die Hygiene, nämlich in bezug auf die Wasserversorgung, die Sanitärausrüstung und die Ableitung von Abwasser;

2° Hinsichtlich der Belegungsdichte: die Nichtbeachtung der nachstehend erläuterten Wohnungsnormen (die berücksichtigten Mitbewohner sind nur die Verwandten in auf- und absteigender Linie des Antragstellers und ggf. seines mitlebenden Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person):

a) bewohnbare Mindestfläche der Wohnung:

- für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung: 32 m<sup>2</sup>;

- für eine von einem Paar benutzte Wohnung: 38 m<sup>2</sup>;

- die vorgenannten Mindestwerte werden nach der folgenden Tabelle pro zusätzliche Person, für die kein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 6 m<sup>2</sup>, und pro zusätzliche Person, für die ein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 12 m<sup>2</sup> erhöht:

Bewohner — Anzahl der notwendigen Schlafzimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Wenn die Anzahl der Bewohner 10 überschreitet oder wenn mehr als 5 Schlafzimmer vorhanden sind, werden diese Werte pro zusätzliche Person um 6 m<sup>2</sup> und pro zusätzliches Schlafzimmer um 6 m<sup>2</sup> erhöht.

b) Tagesräume:

- ein Wohnzimmer;

- eine Küche mit einer Nutzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> oder andernfalls eine speziell eingerichtete Kochnische mit Außenlüftung;

- c) bewohnbare Mindestfläche der Tagesräume:
- für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung: 16 m<sup>2</sup>;
  - der vorerwähnte Mindestwert wird pro zusätzliche Person um 4 m<sup>2</sup> erhöht;
- d) Schlafräume:
- ein Schlafzimmer für eine alleinwohnende Person oder pro Paar;
  - ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 21 Jahren;
  - die Benutzung eines Schlafzimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts unter 21 Jahren ist jedoch zugelassen, wenn die Größe (mindestens 12 m<sup>2</sup>), Belüftung und Anordnung dieses Zimmers diese Benutzung ohne Beeinträchtigung erforderlicher Gesundheits- und Komfortvoraussetzungen gestatten;
  - die Benutzung eines Schlafzimmers durch zwei Kinder gleichen Geschlechts, von denen mindestens eins über 20 Jahre alt ist, ist jedoch zugelassen, wenn diese gemeinsame Benutzung insbesondere wegen des geringen Altersunterschieds dem harmonischen Leben dieser Kinder nicht schadet;
- e) bewohnbare Mindestfläche der Schlafräume:
- Benutzung durch eine einzige Person: 6,50 m<sup>2</sup>;
  - Benutzung durch zwei Personen: 9 m<sup>2</sup>;
- f) Sanitärräume:
- ein W.C. mit Wasserspülung zur Benutzung ausschließlich durch den Haushalt, das genug belüftet ist und keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum hat;
  - ein Badezimmer oder ein Waschraum mit guter Belüftung;
- g) für ein Appartement in einem Gebäude mit einem Erdgeschoß zur gewerblichen Nutzung: einen vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.

**Art. 3** - Die bewohnbare Fläche der Wohnung, die Gegenstand des Prämienantrags ist, darf 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Höchstfläche wird um 15 m<sup>2</sup> erhöht:

a) für jeden Verwandten in absteigender Linie des Antragstellers, seines mitlebenden Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person, wenn dieser Verwandte mit dem Antragsteller in häuslicher Gemeinschaft lebt;

b) für jeden Verwandten oder jedes Verwandtenpaar in aufsteigender Linie des Antragstellers, seines mitlebenden Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person, wenn er bzw. es zusammen mit dem Antragsteller leben werden, sofern der Antragsteller sich verpflichtet, spätestens sechs Monate nach dem ersten Tag der Benutzung der Wohnung der Verwaltung den Nachweis dieses Zusammenlebens beizubringen.

Außerdem wird eine Erhöhung von 30 m<sup>2</sup> gewährt, wenn der Antragsteller, sein mitlebender Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person am Tag der Antragstellung beide unter 35 Jahren sind.

**Art. 4** - Für die Anwendung der in Artikel 2, 2°, und 3 erwähnten Normen wird ein künftiges Kind einem Kind gleichgestellt.

**Art. 5** - Wenn Räume in der Wohnung, die Gegenstand des Antrags ist, zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit bestimmt sind, bringt der Antragsteller den Nachweis dieser Tätigkeit am Tag der Antragstellung durch die Vorlage einer Bescheinigung, die vom zuständigen Kontrollamt der direkten Steuern erteilt wird, oder mangels dessen, durch eine Bescheinigung des Bürgermeisters.

**Art. 6** - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Namur, den 22. Februar 1999

W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 1144

[C - 99/27290]

**22 FEBRUARI 1999. — Ministerieel besluit  
houdende uitvoering van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999  
tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning**

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 14;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning, inzonderheid op artikel 4;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding, op 1 maart 1999, van de Waalse Huisvestingscode en van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning;

Overwegende dat de aanvragen om premies voor de aankoop op 1 maart 1999 behandeld moeten worden op grond van de nieuwe regelgeving, waarbij de in acht te nemen technische en oppervlaktevoorwaarden vóór deze datum bepaald moeten worden,

Besluit :

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

1° vereiste plafondhoogte : 2,30 m voor de dagvertrekken en 2,10 m voor de nachtvertrekken en de sanitaire ruimten;

2° nuttige oppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte.

Wanneer de hoogte van 2,00 m niet bereikt wordt over de gehele oppervlakte van de kamer, wordt de nuttige oppervlakte berekend als volgt :

- a) tegen 100 % wanneer de plafondhoogte meer bedraagt dan 2,00 m;
- b) tegen 75 % wanneer de plafondhoogte tussen 1,80 m en 2,00 m bedraagt;
- c) tegen 50 % wanneer de plafondhoogte tussen 1,00 m en 1,80 m bedraagt;
- d) tegen 0 % wanneer de plafondhoogte minder bedraagt dan 1,00 m.

De door de trap op de grond ingenomen oppervlakte, die horizontaal wordt gemeten, wordt op iedere verdieping berekend;

3° woonvertrek : kamer, kamergedeelte of binnenruimte, met uitzondering van de hallen, gangen, sanitaire ruimten, berghokken, kelders, niet ingerichte zolders, onbewoonbare bijgebouwen, garages, lokalen voor het uitoefenen van een beroep.

De lokalen met één van volgende kenmerken worden eveneens uitgesloten :

- a) een nuttige oppervlakte of een oppervlakte onder de vereiste hoogte, die kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- b) horizontale afmetingen die onder 1,50 m blijven liggen;
- c) een vloer op de kelderverdieping gelegen op meer dan 1,50 m onder de aangrenzende gronden;
- d) een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting;

4° bewoonbare oppervlakte van de woning : nuttige oppervlakte van de woonvertrekken;

5° oppervlakte van de vensteropeningen : de oppervlakte die berekend wordt als volgt :

- a) voor de vensters en vensterdeuren : de dagoppervlakte van het buitenmetselwerk;
- b) voor de koepels of bovenlichten in platdaken : de horizontaal gemeten dagoppervlakte;
- c) voor de ramen in het dakwerk en de opgeklampte deuren met een glazen gedeelte : enkel de glazen oppervlakte;

6° vloeroppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een ruimte, waarbij de hoogte niet in aanmerking komt.

**Art. 2.** De woning waarvoor een premie wordt aangevraagd, mag geen onderstaande ongezonderheidszaak vertonen :

1° Op bouwtechnisch vlak : technische gebreken die één of verscheidene van de volgende kenmerken aantasten :

a) de stabiliteit en de stevigheid van het gebouw op het vlak van funderingen, dragende buiten- en binnenmuren, dakwerk en draagconstructies (gebinte, holle balken,...) en de doorgangsmogelijkheden op de vloeren;

b) de waterdichtheid van buitenmuren en kelders, van het dakwerk, het buitenmetselwerk, planken- en tegelvloeren;

c) de natuurlijke verlichting en de verluchting :

1. de natuurlijke verlichting van de woonvertrekken, door een raamoppervlakte die minder bedraagt dan :

- 1/8 of 1/10 van de vloeroppervlakte van het betrokken dagvertrek al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;

- 1/10 of 1/12 van de vloeroppervlakte van het betrokken nachtvertrek al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;

2. de verluchting van de woonvertrekken en sanitaire ruimten door onvoldoende rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht, met name :

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

- 200 cm<sup>2</sup> voor keukens;
- 140 cm<sup>2</sup> voor badkamers;
- 75 cm<sup>2</sup> voor WC's.

\* voor de andere woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers...) : verluchttingsopeningen (roosters, vensters of andere) 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 van minder dan de vereiste hoogte bepaald in artikel 1, 1°.

Opmerking : een eventuele afwijking van deze normen mag door de Afdeling Huisvesting worden toegestaan op grond van een verslag opgemaakt door één van haar enquêteurs of van de Waalse Huisvestingsmaatschappij indien de instelling die als verkoper optreedt een door haar erkende maatschappij is;

d) veiligheid in de woning inzake elektriciteitsinstallatie en gasvoorziening, trappen en overlopen, doorgangsmogelijkheden op de vloeren, en schoorstenen;

e) hygiëne inzake watervoorziening, sanitaire installaties en afvoer van afvalwater.

2° Op het vlak van de bewoning : de niet-naleving van de hierna bepaalde bewoningsnormen (de in aanmerking genomen samenwonende personen zijn uitsluitend ascendenten en afstammelingen van de aanvrager en, in voorkomend geval, van zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont) :

a) minimale bewoonbare oppervlakte van de woning :

- voor een woning die door één persoon wordt bewoond : 32 m<sup>2</sup>;

- voor een woning die door een (echt)paar wordt bewoond : 38 m<sup>2</sup>;

- de bovenvermelde minimumwaarden worden verhoogd met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon voor wie geen bijkomende slaapkamer wordt vereist, en met 12 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon voor wie een bijkomende slaapkamer wordt vereist :

Bewoners — Aantal nodige slaapkamers	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Boven 10 bewoners of 5 slaapkamers worden deze waarden verhoogd met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon en met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende slaapkamer;

b) dagvertrekken :

- een woonkamer;

- een keuken met een nuttige oppervlakte van minstens 4 m<sup>2</sup> of, bij gebreke hiervan, een speciaal ingerichte kookhoek met verluchting naar buiten toe;

c) minimale bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken :

- voor een woning die door één persoon wordt bewoond : 16 m<sup>2</sup>;

- de bovenvermelde minimumwaarde wordt verhoogd met 4 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon;

d) nachtvertrekken :

- één slaapkamer per alleenstaande persoon of per (echt)paar;

- één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 21 jaar;

- het betrekken van een slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht, jonger dan 21 jaar, wordt toegelaten wanneer de grootte van de kamer (minimum 12 m<sup>2</sup>), de verluchting en indeling ervan dat mogelijk maken met inachtneming van de voorwaarden inzake hygiëne en comfort;

- het betrekken van een slaapkamer door twee kinderen van hetzelfde geslacht, onder wie één ouder dan 20 jaar, wordt toegelaten wanneer deze samenwoning o.m. wegens het klein leeftijdsverschil het harmonisch leefklimaat van deze kinderen niet in het gedrang brengt;

e) minimale bewoonbare oppervlakte van de nachtvertrekken :

- bewoning door één persoon : 6,50 m<sup>2</sup>;

- bewoning door twee personen : 9 m<sup>2</sup>;

f) sanitaire ruimten :

- een WC met spoelinrichting die uitsluitend door het gezin gebruikt wordt, die goed verlucht is en niet naar een dagvertrek doorloopt;

- een badkamer of een goed verluchte waskamer;

g) voor een appartement gelegen in een gebouw met een winkel op de benedenverdieping : beschikken over een toegang tot het openbaar wegennet, die van de winkelruimte gescheiden is.

**Art. 3.** De bewoonbare oppervlakte van de woning waarvoor een premie wordt aangevraagd, mag niet meer dan 80 m<sup>2</sup> bedragen.

Deze maximumwaarde wordt met 15 m<sup>2</sup> vergroot :

a) voor iedere afstammeling van de aanvrager of zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont en die in hetzelfde huis als de aanvrager woont;

b) voor elke ascendent of elk paar van ascendenten van de aanvrager of zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont en die in hetzelfde huis als de aanvrager zullen wonen, voor zover de aanvrager zich ertoe verbindt het bewijs van deze samenwoning uiterlijk zes maanden na de eerste dag waarop de woning betrokken wordt, aan het bestuur te bezorgen.

Bovendien wordt een vermeerdering van 30 m<sup>2</sup> toegekend indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont, op de datum van de aanvraag beiden jonger zijn dan 35 jaar.

**Art. 4.** Voor de toepassing van de in de artikelen 2, 2°, en 3 bedoelde normen dient het ongeborn kind met een kind te worden gelijkgesteld.

**Art. 5.** Wanneer de woning waarvoor een premie wordt aangevraagd, vertrekken omvat voor het uitoefenen van een beroep, dient de aanvrager, op de datum van de aanvraag, het bewijs van deze activiteit te bezorgen onder overlegging van een door de bevoegde controle van de directe belastingen afgeleverd attest of, bij gebreke hiervan, een attest van de burgemeester.

**Art. 6.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Namen, 22 februari 1999.

W. TAMINIAUX



F. 99 — 1145

[C - 99/27292]

**22 FEVRIER 1999. — Arrêté ministériel portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorabile**

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

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 15;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorabile, notamment l'article 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorabile ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorabile;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999, les demandes de prime à la construction devront être traitées sur base de la nouvelle réglementation, ce qui implique impérativement que les conditions techniques et de superficie à respecter doivent être définies avant cette date,

Arrête :

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

1° la hauteur sous-plafond requise : 2,40 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,20 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile d'une pièce : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie utile est calculée comme suit :

- a) 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;
- b) 75 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;
- c) 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m,
- d) 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque nive;

3° la pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;
- d) une absence totale d'éclairage naturel;
- 4° la superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitations;

5° la superficie utile du logement : la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement, à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, garages, locaux à usage professionnel, annexes non habitables et annexes attenantes qui ne communiquent pas directement avec le logement. Les murs, cloisons et conduits de cheminées ne sont pas déduits;

6° la surface des baies vitrées : la surface calculée comme suit :

- a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres : la surface de jour de la maçonnerie extérieure;
- b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes : la surface de jour mesurée horizontalement;
- c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée : uniquement la surface vitrée;

7° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.