

**20 MAI 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon
relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 80 à 85;

Considérant que l'avis de la Société wallonne du Logement a été demandé dans le délai de trente jours et donné le 22 mars 1999;

Considérant que l'ensemble des dispositions du Code entre en vigueur le 1^{er} mars 1999;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 23 mars 1999;

Vu la délibération du Gouvernement du 1^{er} avril 1999 sur la demande d'avis dans le délai d'un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 3 mai 1999, en application de l'article 84, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — De l'inoccupation d'un logement

Article 1^{er}. Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3^o, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit :

1^o la consommation d'eau est fixée à cinq m³;

2^o la consommation d'électricité est fixée à 10 Kwh.

CHAPITRE II. — Du mandat de gestion

Art. 2. Le mandat de gestion conclu entre l'opérateur immobilier et les titulaires de droits réels stipule que ceux-ci donnent pouvoir à l'opérateur immobilier de gérer et d'administrer un logement conformément aux clauses du modèle-type en annexe et, notamment :

1^o de procéder ou de faire procéder, avant son occupation, à tous les travaux de réhabilitation et de restructuration assurant la salubrité du logement conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères d'octroi des subventions.

Toutefois, si ces travaux font l'objet d'une subvention régionale l'annexe 2 de l'arrêté visé à l'alinéa 1^{er} s'applique;

2^o de réaliser ou de faire réaliser les autres travaux stipulés dans le contrat de mandat ou son annexe.

Art. 3. Un état des lieux contradictoire avant et après la réalisation des travaux visés à l'article 3 est établi à l'initiative de l'opérateur immobilier et à frais communs.

Art. 4. Le contrat ou son annexe mentionne à titre indicatif les délais de réalisation des travaux.

Une convention annexée au contrat de mandat précise soit la liste des entrepreneurs à consulter, soit le mode de consultation des entrepreneurs, lorsque les travaux ne peuvent être réalisés par l'opérateur immobilier.

Art. 5. Les frais de gestion à charge des titulaires de droits réels sont fixés à huit pour cent du montant des loyers exigibles. Ils sont réduits à quatre pour cent en cas de vide locatif.

Les frais sont payables à la date anniversaire de la signature du contrat de mandat.

Art. 6. Le contrat de mandat stipule sa durée, en tenant compte du coût et de l'ampleur des travaux nécessaires pour rendre le logement salubre.

Les parties conviennent des modalités de remboursement du coût des travaux et des frais exposés par l'opérateur, durant l'exécution du contrat de mandat ou à l'échéance du contrat de mandat.

CHAPITRE III. — De la gestion dans le cadre de la procédure judiciaire

Art. 7. Avant l'occupation du logement, l'opérateur immobilier procède ou fait procéder aux travaux de réhabilitation ou de restructuration assurant la salubrité du logement conformément à l'annexe 1 de 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 d'octroi des subventions.

Toutefois, si ces travaux font l'objet de subventions de la Région, les normes visées à l'annexe 2 de l'arrêté visé à l'alinéa 1^{er} s'appliquent.

Art. 8. Pour l'application des dispositions de l'article 85, alinéa 2, 2^o à 4^o :

1^o la Société wallonne du Logement et la société de logement de service public sont soumises aux dispositions adoptées en vertu de l'article 94, § 1^{er}, alinéa 2, du Code wallon du Logement;

2^o les autres opérateurs immobiliers :

a) admettent en qualité de locataires des ménages en état de précarité au sens de l'article 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales;

b) déterminent leurs règles objectives concernant le mode de calcul des loyers à appliquer.

CHAPITRE IV. — *Dispositions relatives au contrôle des opérateurs immobiliers*

Art. 9. Lorsqu'un opérateur immobilier gère ou loue un ou plusieurs logements en vertu des articles 80 ou 83 du Code wallon du Logement, il présente un rapport financier aux titulaires de droits réels aux conditions fixées par l'article 83, § 5, du Code wallon du Logement.

Le rapport financier fait état de l'ensemble des opérations, des avoirs et des droits de toute nature, des dettes, obligations et engagements de toute nature.

Art. 10. Les sommes versées par les locataires, les sous-locataires ou les anciens occupants à l'opérateur immobilier sont affectées :

1° au remboursement ou au financement de travaux;

2° aux charges, ou à leur provision, résultant de l'exécution du mandat de gestion, de l'occupation du logement ou du vide locatif.

Art. 11. Les dépenses de l'opérateur immobilier sont comptabilisées par nature. Celui-ci tient une comptabilité distincte pour chaque logement, groupe de logements ou ensemble de logements.

Art. 12. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 13. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 20 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX

Annexe

MANDAT-TYPE DE GESTION

En application de l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

Considérant... [antécédents complets de la procédure suivie]

Considérant...

le(s) soussigné(s), détenteur(s) de droit(s) réel(s)

ci-après dénommé(s) « le mandant »,

convien(t)(nent) par la présente de constituer pour mandataire spécial, l'opérateur immobilier

représenté par.....

en vertu de [dispositions d'habilitation]

auquel il(s) donne(nt) pouvoir de, pour leur compte et en leur nom, gérer et administrer un logement sis à.....

Article 1^{er}. Pouvoirs de l'opérateur immobilier

Le mandant donne notamment pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat :

de passer tout bail et contrat de location aux personnes pour la durée, dans les formes, pour le loyer et sous les charges et conditions que l'opérateur immobilier déterminera, étant expressément stipulé que :

le loyer se situera dans la fourchette suivante de prix

l'opérateur immobilier effectue ou fait réaliser les travaux décrits dans le contrat conformément à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

c) l'opérateur immobilier a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les baux, autoriser toutes les cessions de bail et sous-locations, donner et accepter tous les congés, dresser tous les états des lieux;

le propriétaire renonce à son droit visé à l'article 3, § 4, de la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, de résilier le bail sans motif;

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir, et toutes les sommes qui pourraient être dues au mandant par d'anciens locataires ou occupants ou pour toutes les autres causes liées à la gestion de l'immeuble, jusqu'à remboursement complet :

du coût des travaux réalisés par l'opérateur;

des frais relatifs aux charges d'entretien incombant aux titulaires de droits réels calculés soit forfaitairement soit sur la base des pièces justificatives (1);

des frais de gestion calculés conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

3° outre les travaux à réaliser au 1°, b), du présent contrat, et moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction, amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec toute personne physique ou morale;

- 4° exiger des locataires les réparations à leur charge;
- 5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.

Le mandant donne pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat de mandat :

1° de passer tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant éventuellement;

2° de payer ce qui pourrait être dû en vertu du 2°;

3° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toute requête, recevoir toute somme restituée;

4° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention du permis de location requis en vertu du Code wallon du logement et pour l'obtention des aides aux personnes physiques;

5° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;

6° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;

7° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, et plus généralement d'exercer les droits conférés par la législation relative aux baux à loyer, notamment :

- de proroger, de renouveler, de résilier avec ou sans indemnité, tous les baux;
- d'autoriser toutes les cessions de baux et sous-locations;
- de donner et accepter tous les congés.

Article 2. Travaux à réaliser

Le mandant autorise expressément l'opérateur immobilier à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux décrits ci-après :

Détails des travaux à réaliser	Délais
Travaux nécessaires à la salubrité	
Autres travaux	

Article 3. Durée du contrat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de, prenant cours le....., finissant de plein droit le

Toutefois, le contrat de mandat peut être résilié moyennant un préavis de trois mois :

si en cours d'exécution l'un des détenteurs de droits réels vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;

si le détenteur de droits réels souhaite faire occuper l'immeuble par son conjoint, leurs descendants, ascendants et enfants adoptifs, ainsi que leurs collatéraux jusqu'au troisième degré, à condition que ces personnes ne disposent pas elles-mêmes d'un logement pouvant leur servir de résidence principale.

Article 4. Clauses particulières

.....
.....
.....

Le présent contrat contient annexe(s) faisant partie intégrante du contrat.

Approuvé la rature de..... lignes et de..... mots, répertoriés nuls.

Le présent contrat et son (ses) annexe(s) est (sont) établi(s) en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

(mention obligatoire : Lu et approuvé)

Signature des parties

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements.

Namur, le 20 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX

Note

(1) Biffer la mention inutile

ÜBERSETZUNG

N. 99 — 2293

[C - 99/27551]

20. MAI 1999 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 80 bis 85;

In der Erwägung, dass das Gutachten der «Société wallonne du Logement» (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) innerhalb der Frist von dreißig Tagen beantragt und am 22. März 1999 abgegeben worden ist;

In der Erwägung, dass die gesamten Bestimmungen des Gesetzbuches am 1. März 1999 in Kraft treten;

Aufgrund des am 23. März 1999 abgegebenen Gutachtens des «Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne» (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des Beschlusses der Regierung vom 1. April 1999 über den Antrag auf ein Gutachten innerhalb einer Frist von einem Monat;

Aufgrund des am 3. Mai 1999 in Anwendung von Artikel 84, Absatz 1, 1° der koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens des Staatsrates;

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

Nach Beratung,

Beschließt:

KAPITEL I — Leerstehende Wohnung

Artikel 1 - Für die Anwendung von Artikel 80, Absatz 2, 3° des Wallonischen Wohngesetzbuches, wird der Mindestverbrauch wie folgt festgelegt:

1° der Wasserverbrauch wird auf fünf m³ festgelegt;

2° der Stromverbrauch wird auf 10 Kwh festgelegt.

KAPITEL II — Verwaltungsmandat

Art. 2 - Laut dem zwischen dem Immobilienvermittler und den Inhabern dinglicher Rechte abgeschlossenen Verwaltungsmandat bevollmächtigen die Inhaber dinglicher Rechte den Immobilienvermittler, um gemäß den Klauseln des beiliegenden Mustervertrags eine Wohnung zu verwalten und zu bewirtschaften, insbesondere:

1° gemäß Anlage 1 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen vor der Belegung der Wohnung alle Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, damit die Wohnung gesund wird;

Wenn diese Arbeiten den Gegenstand einer regionalen Beihilfe bilden, findet jedoch die Anlage 2 des in Absatz 1 erwähnten Erlasses Anwendung;

2° die sonstigen, im Mandatsvertrag oder dessen Anlage aufgeführten Arbeiten durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Art. 3 - Vor und nach der Durchführung der in Artikel 2 erwähnten Arbeiten wird auf Veranlassung des Immobilienvermittlers und auf gemeinsamen Kosten ein Ortsbefund der Wohnung in Gegenwart der Parteien aufgestellt.

Art. 4 - Der Vertrag oder dessen Anlage gibt die Fristen zur Durchführung der Arbeiten unverbindlich an.

In einer dem Mandatsvertrag beigefügten Vereinbarung wird entweder die Liste der zu kontaktierenden Unternehmer oder das Verfahren zur Konsultierung der Unternehmer angegeben, wenn die Arbeiten nicht vom Immobilienvermittler durchgeführt werden können.

Art. 5 - Die Verwaltungskosten zu Lasten der Inhaber dinglicher Rechte werden auf acht v.H. des Betrags der fälligen Mieten festgesetzt. Sie werden auf vier v.H. bei zeitweiligem Fehlen eines Mieters reduziert.

Die Kosten sind am Jahrestag der Unterzeichnung des Mandatsvertrags zu zahlen.

Art. 6 - Unter Berücksichtigung der Kosten und des Umfangs der notwendigen Arbeiten, um die Wohnung gesund zu machen, gibt der Mandatsvertrag seine Laufzeit an.

Während der Durchführung des Mandats oder am Ablauf des Mandatsvertrags vereinbaren die Parteien die Modalitäten für die Rückzahlung der Arbeitskosten und der vom Immobilienvermittler ausgelegten Kosten.

KAPITEL III — Verwaltung im Rahmen des Gerichtsverfahrens

Art. 7 - Vor der Belegung der Wohnung nimmt der Immobilienvermittler die Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten, um gemäß Anlage 1 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen die Wohnung gesund zu machen, vor oder lässt solche Arbeiten vornehmen.

Wenn diese Arbeiten den Gegenstand einer regionalen Beihilfe bilden, findet jedoch die Anlage 2 des in Absatz 1 erwähnten Erlasses Anwendung;

Art. 8 - Für die Anwendung der Bestimmungen von Artikel 85, Absatz 2, 2° bis 4° gelten die folgenden Bestimmungen:

1° die «Société wallonne du Logement» und die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes sind den aufgrund von Artikel 94, § 1, Absatz 2 des Wallonischen Wohngesetzbuches angenommenen Bestimmungen unterworfen;

2° die anderen Immobilienvermittler:

a) nehmen Haushalte in prekären Verhältnissen im Sinne von Artikel 1, 4° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 17. März 1999 zur Zulassung von Agenturen für soziale Wohnungen als Mieter an;

b) bestimmen ihre objektiven Regeln bezüglich des anzuwendenden Verfahrens zur Berechnung der Mietzinse.

KAPITEL IV — Bestimmungen bezüglich der Kontrolle der Immobilienvermittler

Art. 9 - Wenn ein Immobilienvermittler aufgrund von Artikel 80 oder 83 des Wallonischen Wohnungsbuches eine oder mehrere Wohnungen verwaltet oder vermietet, legt er unter den durch Artikel 83, § 5 des Wallonischen Wohnungsbuches festgelegten Bedingungen den Inhabern dinglicher Rechte einen finanziellen Bericht vor.

Im finanziellen Bericht werden die Gesamtheit der Maßnahmen, des Guthabens und der Ansprüche jeglicher Art, der Schulden, Verbindlichkeiten und Verpflichtungen jeglicher Art aufgeführt.

Art. 10 - Den von den Mietern, Untermietern oder ehemaligen Bewohnern dem Immobilienvermittler gezahlten Beträgen wird die folgende Zweckbestimmung gegeben:

1° Rückzahlung oder Finanzierung von Arbeiten;

2° Nebenkosten oder Vorschusszahlung dieser Nebenkosten infolge der Ausführung des Verwaltungsmandats, der Belegung der Wohnung oder des zeitweiligen Fehlens von Mietern.

Art. 11 - Die Ausgaben des Immobilienvermittlers werden je nach Art verbucht. Der Immobilienvermittler führt eine getrennte Buchhaltung für jede Wohnung, Gruppe von Wohnungen oder jeden Wohnungskomplex.

Art. 12 - Der vorliegende Erlass tritt am Tag seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

Art. 13 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.
Namur, den 20. Mai 1999.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,
R. COLLIGNON
Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,
W. TAMINIAUX

—

Anlage

MUSTERVERTRAG DES VERWALTUNGSMANDATS

Der bzw. die Unterzeichnete(n), Inhaber dinglicher Rechte, nachstehend «der Mandant» genannt, in Anwendung von Artikel 80 des Wallonischen Wohnungsbuches und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Mai 1999 zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen;

in der Erwägung, dass ... (vollständige Vorgeschichte des bisherigen Verfahrens)

in der Erwägung, dass ...

vereinbart bzw. vereinbaren hiermit, den folgenden Immobilienvermittler als besonderen Mandatsträger zu bestellen:

.....
vertreten durch

aufgrund von (Ermächtigungsbestimmungen),

welchen er bzw. sie bevollmächtigen, um eine in gelegene Wohnung auf ihre Rechnung und in ihrem Namen zu verwalten und bewirtschaften.

Artikel 1 – Befugnisse des Immobilienvermittlers

Der Mandant bevollmächtigt insbesondere den Immobilienvermittler, um während der ganzen Laufzeit des Vertrags,

1° während der Laufzeit, in den Formen, gegen den Mietzins, mit den Lasten und unter den Bedingungen, die vom Immobilienvermittler bestimmt werden, jeglichen Mietvertrag oder jegliches Mietverhältnis mit Personen abzuschließen, wobei das Folgende ausdrücklich festgelegt wird:

a) der Mietzins liegt in der folgenden Preisspanne

b) der Immobilienvermittler führt die gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Mai 1999 zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen im Vertrag beschriebenen Arbeiten durch oder lässt sie durchführen;

c) der Immobilienvermittler kann jeden Mietvertrag verlängern, erneuern, mit oder ohne Entschädigung kündigen, jede Abtretung des Mietvertrags und jede Untervermietung erlauben, jede Kündigung geben oder annehmen, jeden Ortsbefund erstellen;

d) der Eigentümer verzichtet auf sein in Artikel 3, § 4 des Gesetzes vom 20. Januar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge erwähntes Recht, den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes zu beenden;

2° jeden fälligen oder zukünftig fälligen Mietzins zu beziehen und jeden Betrag, der von ehemaligen Mietern oder Bewohnern oder aus jeglichem, mit der Verwaltung des Gebäudes verbundenen Grund dem Mandanten geschuldet ist, bis zur völligen Rückzahlung des Folgenden einzunehmen:

a) der Kosten der vom Immobilienvermittler durchgeführten Arbeiten;

b) der Lasten in Bezug auf die den Inhabern dinglicher Rechte anfallenden Instandhaltungskosten, die entweder pauschal oder auf der Grundlage von Belegstücken berechnet werden (1),

c) der gemäß den Bestimmungen von Artikel 5 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Mai 1999 zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen berechneten Verwaltungskosten;

3° mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Mandanten und zu dessen Lasten neben den unter 1°, b) des vorliegenden Vertrags aufgeführten durchzuführenden Arbeiten jede notwendige bzw. nützliche Reparatur, Bau- oder Verbesserungsarbeit, die ihm obliegen, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, und zu diesem Zweck mit jeder natürlichen oder juristischen Person Verträge abzuschließen;

4° von den Mietern die Ausführung der zu ihren Lasten gehenden Reparaturarbeiten zu verlangen;

5° die Mietgarantie einzunehmen und zu verwalten, und deren Auszahlung zu erlangen.

Der Mandant bevollmächtigt den Immobilienvermittler, während der ganzen Laufzeit des Mandatsvertrags:

1° jeden Auftrag oder Vertrag zur Deckung der Risiken in Sachen Brand und sonstiger Risiken, für die Instandhaltung, die Beleuchtung der Wohnung, den Anschlussgebühren für Wasser, Gas oder Strom und für jeden sonstigen Gegenstand abzuschließen, die eventuell schon bestehenden Aufträge oder sonstigen Verträge zu verlängern oder zu kündigen;

2° das zu zahlen, was aufgrund des 1° geschuldet werden könnte;

3° jeden Erlass oder jede Ermäßigung der Steuern und Abgaben zu beantragen, zu diesem Zweck jeden Antrag einzureichen, jeden rückerstatteten Betrag einzunehmen;

4° den Mandanten bei jeder Verwaltungsbehörde zu vertreten, jede notwendige Formalität zum Erhalt der aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches erforderlichen Mietgenehmigung und zum Erhalt der Beihilfen an natürliche Personen zu erfüllen;

5° für alle bezogenen oder gezahlten Beträge Quittung und Entlastung zu erteilen oder zu entziehen; alle hinterlegten Beträge abzuheben; jeden Titel und Beleg abzugeben, davon Entlastung zu erteilen oder zu entziehen;

6° jede notwendige Verfolgung, Pfändung, jeden notwendigen Vollstreckungsauftrag und gerichtlichen Schritt vorzunehmen, vor jedem Gericht und Hof im Namen und für Rechnung des Mandanten sowohl als Klager als auch als Beklagter vor Gericht zu fordern und zu erscheinen, die Urteile und Entscheidungen zu erlangen und auszuführen;

7° jede Urkunde, jedes Protokoll und Belegstück zu erstellen und zu unterzeichnen, Domizil zu erwählen, und im allgemeinen die durch die Gesetzgebung über Mietverträge erteilten Rechte auszuüben, insbesondere:

a) jeden Mietvertrag zu verlängern, zu erneuern, mit oder ohne Entschädigung zu kündigen;

b) jede Abtretung des Mietvertrags und jede Untervermietung zu erlauben;

c) jede Kündigung zu geben oder anzunehmen.

Artikel 2 – Auszuführende Arbeiten

Der Mandant ermächtigt ausdrücklich den Immobilienvermittler, die nachstehend aufgeführten Arbeiten auf eigenen Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen:

Beschreibung der auszuführenden Arbeiten	Fristen
I. Arbeiten, die zur gesundheitlichen Zutraglichkeit notwendig sind	
II. Sonstige Arbeiten	

Artikel 3 – Laufzeit des Vertrags

Das vorliegende Mandat ist für eine Dauer von, die ab demläuft und von Rechts wegen amabläuft, gewährt und angenommen.

Der Mandatsvertrag kann jedoch in den folgenden Fällen mittels einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden:

1° falls einer der Inhaber dinglicher Rechte selber während der Ausführung des Vertrags über keine Wohnung, die ihm als Hauptwohnsitz dienen kann, mehr verfügen sollte, wenn dieser seine Absicht, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen, nachweist;

2° wenn der Inhaber dinglicher Rechte das Gebäude durch seinen Ehepartner, ihre Verwandten in aufsteigender oder absteigender Linie oder ihre Adoptivkinder sowie durch ihre Seitenverwandten bis zum dritten Grad bewohnen lassen möchte, vorausgesetzt, dass diese Personen selbst über keine Wohnung, die ihnen als Hauptwohnsitz dienen kann, mehr verfügen.

Artikel 4 – Sonderklauseln

.....
.....
.....

Der vorliegende Vertrag enthält Anlage(n), die integrierende Bestandteile des Vertrags sind.

Die Streichung von Zeilen und Wörtern, die als nichtig gelten, wird genehmigt.

Der vorliegende Vertrag und seine Anlage(n) sind in so vielen Ausfertigungen ausgestellt worden, wie es Vertragsparteien gibt, und jede Partei erklärt, eine Originalfassung erhalten zu haben.

(obligatorischer Vermerk: gelesen und genehmigt)

Unterschrift der Parteien

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Mai 1999 zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen beigelegt zu werden.

Namur, den 20. Mai 1999

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

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

Nota

(1) Unzutreffendes bitte streichen.

VERTALING

N. 99 — 2293

[C — 99/27551]

20 MEI 1999. — Besluit van de Waalse Regering betreffende de leegstandbestrijding

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 80 tot en met 85;

Overwegende dat het advies van de «Société wallonne du Logement» (Waalse Huisvestingsmaatschappij) binnen dertig dagen aangevraagd werd en op 22 maart 1999 uitgebracht is;

Overwegende dat alle bepalingen van de Code op 1 maart 1999 in werking treden;

Gelet op het advies van de Hoge Raad voor steden, gemeenten en provincies van het Waalse Gewest, uitgebracht op 23 maart 1999;

Gelet op de beraadslaging van de Regering van 1 april 1999 over de adviesaanvraag binnen een termijn van één maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, uitgebracht op 3 mei 1999, krachtens artikel 84, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Leegstaande woning***Artikel 1.** Voor de toepassing van artikel 80, tweede lid, 3°, van de Waalse Huisvestingscode wordt het minimumverbruik vastgesteld als volgt :1° het waterverbruik wordt vastgesteld op vijf m³;

2° het elektriciteitsverbruik wordt vastgesteld op 10 Kwu.

HOOFDSTUK II. — *Beheersmandaat***Art. 2.** In het door de vastgoedbeheerder en de dragers van zakelijke rechten gesloten beheersmandaat wordt bepaald dat deze laatsten de vastgoedbeheerder machtigen om een woning overeenkomstig de bedingen van het bijgevoegde model van het beheersmandaat te beheren en besturen, inzonderheid om :

1° vóór de bewoning ervan alle renovatie- en herstructureringswerken uit te voeren of te laten uitvoeren, met het oog op de gezondheid van de woning overeenkomstig bijlage 1 van 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.

Indien deze werken evenwel in aanmerking komen voor een gewestelijke subsidie is bijlage 2 van het in het eerste lid bedoelde besluit van toepassing;

2° de andere werken uit te voeren of te laten uitvoeren zoals bepaald in het mandaatscontract of de bijlage hiervan.

Art. 3. Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór en na de uitvoering van de in artikel 3 bedoelde werken wordt op initiatief van de vastgoedbeheerder en op gezamenlijke kosten opgesteld.**Art. 4.** In het contract of de bijlage hiervan worden de termijnen voor de uitvoering van de werken ter informatie vermeld.

In een bij het mandaatscontract gevoegde overeenkomst wordt ofwel de lijst van de te raadplegen aannemers vermeld, ofwel de wijze waarop de aannemers geraadpleegd moeten worden, wanneer de werken niet door de vastgoedbeheerder uitgevoerd kunnen worden.

Art. 5. De beheerskosten ten laste van de dragers van zakelijke rechten bedragen acht procent van de opeisbare huurgelden. Zij worden in geval van huurvacuüm tot vier procent teruggebracht.

De kosten dienen betaald te worden op de jaardatum waarop het mandaatscontract getekend is.

Art. 6. In het mandaatscontract wordt de duur ervan bepaald rekening houdende met de kosten en de omvang van de werken die nodig zijn om de woning gezond te maken.

De partijen komen overeen omtrent de wijze waarop de kosten van de werken en de door de vastgoedbeheerder gedragen kosten terugbetaald moeten worden, tijdens de uitvoering van het mandaatscontract of na het verstrijken van het mandaatscontract.

HOOFDSTUK III. — *Beheer in het kader van de gerechtelijke procedure***Art. 7.** Vóór het betrekken van de woning voert de vastgoedbeheerder alle renovatie- en herstructureringswerken uit of laat ze uitvoeren, met het oog op de gezondheid van de woning overeenkomstig bijlage 1 van 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.

Indien deze werken evenwel in aanmerking komen voor subsidies van het Gewest zijn de normen bedoeld in bijlage 2 van het in het eerste lid bedoelde besluit van toepassing.

Art. 8. Voor de toepassing van de bepalingen van artikel 85, 2de lid, 2° tot en met 4° :

1° zijn de «Société wallonne du Logement» en de openbare huisvestingsmaatschappij onderworpen aan de bepalingen die aangenomen zijn krachtens artikel 94, § 1, tweede lid, van de Waalse Huisvestingscode;

2° moeten de andere vastgoedbeheerders :

gezinnen in een precaire toestand als huurders aannemen in de zin van artikel 1, 4°, van het besluit van de Waalse Regering van 17 maart 1999 houdende erkenning van agentschappen voor sociale huisvesting;

hun objectieve regels vaststellen voor de wijze van berekening van de toe te passen huurgelden.

HOOFDSTUK IV. — *Bepalingen betreffende het toezicht op de vastgoedbeheerders*

Art. 9. Wanneer een vastgoedbeheerder één of verscheidene woningen beheert of verhuurt krachtens de artikelen 80 of 83 van de Waalse Huisvestingscode, legt hij een financieel verslag voor aan de dragers van zakelijke rechten onder de voorwaarden gesteld in artikel 83, § 5, van de Waalse Huisvestingscode.

In het financieel verslag staan alle verrichtingen, bezittingen en vorderingen van welke aard ook, schulden, verplichtingen en verbintenissen van welke aard ook vermeld.

Art. 10. De bedragen die door de huurders, de onderhuurders of de voormalige bewoners aan de vastgoedbeheerder gestort zijn, worden aangewend voor :

1° de terugbetaling of financiering van werken;

2° de kosten, of voorziening hiervan, die uit de uitvoering van het beheersmandaat, het betrekken van de woning of het huurvacuüm voortvloeien.

Art. 11. De uitgaven van de vastgoedbeheerder worden naar gelang van hun aard, aangerekend. De vastgoedbeheerder houdt afzonderlijke boeken voor iedere woning, groep van woningen of geheel van woningen.

Art. 12. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 13. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 20 mei 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,
R. COLLIGNON
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX

Bijlage

MODEL VAN BEHEERSMANDAAT

Krachtens artikel 80 van de Waalse Huisvestingscode en het besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding;

Overwegende dat ... (volledige antecedenten van de gevoerde procedure)

Overwegende dat...

Is/zijn ondergetekende(n), drager(s) van zakelijke rechten,.....

.....
hierna « de lastgever » genoemd,

hierbij overeengekomen de vastgoedbeheerder

.....
vertegenwoordigd door

als bijzonder lasthebber aan te stellen, krachtens (bepalingen ter machtiging)

aan wie hij/ze volmacht geeft/geven voor hun rekening en in hun naam, een woning, gelegen te
te beheren of te besturen.

Artikel 1. Volmachten van de vastgoedbeheerder

Tijdens de hele duur van het contract geeft de lastgever in het bijzonder volmacht aan de vastgoedbeheerder om :
iedere huurovereenkomst of ieder huurcontract af te sluiten met personen, voor de duur, in de vormen en op kosten alsmede onder de voorwaarden die door de vastgoedbeheerder vast te stellen zijn, waarbij de volgende bepalingen uitdrukkelijk worden aangenomen :

het huurgeld zal binnen de volgende prijschaar liggen

De vastgoedbeheerder voert de in het contract omschreven werken uit of laat ze uitvoeren overeenkomstig artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding;

De vastgoedbeheerder kan alle huurovereenkomsten verlengen, vernieuwen, opzeggen, met of zonder vergoeding, alle overdrachten van huur en onderhuur toelaten, alle opzeggingen eisen en aanvaarden, alle plaatsbeschrijvingen opmaken;

De eigenaar doet afstand van zijn recht bedoeld in artikel 3, § 4, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, om zonder motivering de huurovereenkomst op te zeggen;

2° alle vervallen of te vervallen huurgelden te ontvangen, alsmede alle bedragen die voormalige huurders of bewoners aan de lastgever verschuldigd zouden kunnen zijn of om alle andere redenen verbonden aan het beheer van het gebouw verschuldigd zouden kunnen zijn, tot de volledige terugbetaling van:

de kosten van de door de vastgoedbeheerder uitgevoerde werken;

de kosten verbonden aan de onderhoudskosten ten laste van de dragers van zakelijke rechten, die ofwel forfaitair ofwel op grond van bewijsstukken worden berekend (1),

beheerskosten die berekend worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 van het besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding;

3° naast de uit te voeren werken zoals bepaald onder 1°, b) van dit contract en mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de lastgever, elke herstelling, bouw, nodige of nuttige verbetering die op hem neerkomen, op kosten van de lastgever, te verrichten of te laten verrichten en daartoe overeenkomsten te sluiten met iedere natuurlijke of rechtspersoon;

4° te eisen dat de huurders op eigen kosten herstellingen uitvoeren;

5° de huurwaarborg te ontvangen en te beheren en de uitbetaling ervan te verkrijgen.

Tijdens de hele duur van het contract geeft de lastgever volmacht aan de vastgoedbeheerder om :

1° alle opdrachten te gunnen en de contracten te sluiten voor de brandbeveiliging en ter dekking van andere risico's, voor het onderhoud, de verlichting van de woning, het abonnement voor water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, en voor alle andere doeleinden, de opdrachten en in voorkomend geval, de andere bestaande contracten te vernieuwen of op te zeggen;

2° de overeenkomstig 2° verschuldigde bedragen te betalen;

3° alle aanvragen om ontheffing of vermindering van taksen en belastingen in te dienen, ieder verzoek daartoe te richten, iedere terugbetaalde som te innen;

4° de lastgever bij alle overheidsorganen te vertegenwoordigen, alle formaliteiten te vervullen die nodig zijn voor de verhuurvergunning die vereist is krachtens de Waalse Huisvestingscode en om in aanmerking te komen voor de tegemoetkomingen aan natuurlijke personen;

5° kwijting te geven of in te trekken van alle ontvangen of betaalde sommen; alle in consignatie gegeven geldsommen op te vragen; alle effecten en stukken te bezorgen en kwijting hiervan te geven of in te trekken;

6° iedere rechtsvordering, ieder beslag, iedere dwang en nodige zorg aan te wenden, in naam en op rekening van de lastgever te dagvaarden of verschijnen voor de hoven en rechtbanken, zowel als eiser en als verweerder, vonnissen en arresten te verkrijgen en ten uitvoer te leggen;

7° alle akten, processen-verbaal en stukken te sluiten en te ondertekenen, woonplaats te kiezen, en over het algemeen de rechten uit te oefenen die bij de wetgeving inzake de huishuur worden toegekend, inzonderheid :

alle huurovereenkomsten verlengen, vernieuwen, en met of zonder vergoeding, opzeggen;

alle overdrachten van huur en onderhuur toelaten;

alle opzeggingen eisen en aanvaarden.

Artikel 2. Uit te voeren werken

De lastgever machtigt de vastgoedbeheerder uitdrukkelijk om de hierna omschreven werken, op eigen kosten, uit te voeren of te laten uitvoeren :

Nadere bepalingen over de uit voeren werken	Termijnen
Werken nodig voor de gezondheid	
Andere werken	

Artikel 3. Duur van het contract

Dit mandaat wordt toegekend en aanvaard voor een termijn van....., met ingang van, en eindigt van rechtswege op.....

Het mandaatscontract kan evenwel beëindigd worden met een opzeggingstermijn van drie maanden :

1° indien tijdens de uitvoering, één van de dragers van zakelijke rechten niet meer over een woning beschikt, die als hoofdverblijfplaats kan worden gebruikt, indien hij aantoonbaar is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken;

2° indien de drager van zakelijke rechten het gebouw wenst te laten betrekken door zijn/haar echtgenote/-oot, hun afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, alsmede hun bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad, mits deze personen niet zelf over een woning beschikken die ze als hoofdverblijfplaats kunnen gebruiken.

Artikel 4. Bijzondere bedingen

.....
.....
.....
.....
.....

In dit contract wordt/worden bijlage(n) vervat die noodzakelijk deel uitmaken van het contract.

Goedgekeurd wordt de doorhaling van lijnen en woorden, die als nietig worden opgenomen.

Dit contract samen met de bijlage(n) wordt (worden) opgemaakt in zoveel exemplaren als er partijen zijn bij het contract, waarbij iedere partij verklaart dat zij één origineel stuk heeft ontvangen.

(verplichte vermelding : gelezen en goedgekeurd)

Handtekening van de partijen

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding.

Namen, 20 mei 1999.

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

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