

b) pour une habitation qui est située sur un terrain de construction de plus de 600 m<sup>2</sup>, mais d'au maximum 1 000 m<sup>2</sup>, 60 % du montant calculé selon a;

c) pour une habitation qui est située sur un terrain de construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, 40 % du montant calculé, selon a;

2° pour les opérations, mentionnées dans l'article 1, 1°, la prime de base est de 60 % ou de 40 % du montant calculé selon 1°, a, dans la mesure où il s'agit ou non d'une habitation qui peut être considérée comme un bien conformément à l'article 9, § 3, du Code de la T.V.A. »

Art. 31. Le présent arrêté produit ses effets le 1er janvier 1992, à l'exception de la disposition de l'article 30, 2e alinéa, qui produit ses effets à partir du 3 juillet 1987 et de la disposition de l'article 30, 3e alinéa, qui produit ses effets le dixième jour après sa publication dans le *Moniteur belge*.

Art. 32. Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 31 juillet 1991.

Pour le Président de l'Exécutif flamand, absent :  
Le Ministre communautaire de l'Environnement,  
de la Conservation de la Nature et de la Rénovation rurale,  
T. KELCHTERMANS

Pour le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement, absent,  
Le Ministre communautaire de la Culture,  
P. DEWAELE

N. 91 — 3820

[S-C — 36446]

**31 JULI 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve  
tot instelling van een stads- en dorpsvernieuwingspremie in herwaarderingsgebieden**

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, I;

Gelet op het decreet van 21 december 1990 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 1991, inzonderheid op artikel 19, § 1, programma 78;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 juni 1991;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid :

Overwegende dat zich, in het kader van een grotere eenvormigheid van de diverse premierereglementeringen, een aanpassing opdringt inzake de voorwaarden voor het bekomen van premies in herwaarderingsgebieden;

Overwegende dat gebleken is dat de termijn van drie jaar voor de uitvoering van renovatiewerken ontoereikend is;

Overwegende dat het opzetten van een methode voor een objectieve raming van de kostprijs der werken de afhandeling der aanvragen drastisch vereenvoudigt en de omslachtige verificatie van facturen voor de berekening van de premie hierdoor overbodig wordt;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen**

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

1° Gemeenschapsminister : het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake stadshernieuwing;

2° administratie : het Bestuur Huisvesting van de Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

3° aanvrager : de particulier die de aanvraag indient en, in voorkomend geval, de persoon met wie hij op de aanvraagdatum wettelijk of feitelijk samenwoont;

4° persoon ten laste :

— het op de aanvraagdatum inwonend kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de aanvrager of dat door de Gemeenschapsminister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;

— de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de premiewoning zal betrekken, die erkend zijn, onder de door de Gemeenschapsminister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;

5° inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat, verminderd met 40 000 F indien hij op de aanvraagdatum gehuwd is en/of per persoon ten laste;

6° woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

7° woongebouw : het gebouw dat gebruikt wordt voor bewoning en meerdere woningen omvat of kan omvatten;

8° erkend herwaarderingsgebied : het bij besluit van de Vlaamse Executieve erkend herwaarderingsgebied;

9° eigenaar-bewoner : de eigenaar, de medeëigenaar of de medeëigenaars die de woning zelf betreft of samen betrekken na de bouw, de koop of de voltooiing der renovatiewerken;

10° eigenaar-niet-bewoner : de hiernavolgende personen die de woning niet zelf betrekken na de koop of de voltooiing der renovatiewerken en aan een derde een permanent recht van gebruik en genot verlenen :

- de volle eigenaar;
- de gezamenlijke medeëigenaars met uitsluiting van de eventuele naakte eigenaars;
- de vruchtgebruiker of, mits instemming van de vruchtgebruiker, de naakte eigenaar;

11° bewoner-niet-eigenaar : de persoon of personen die een persoonlijk of zakelijk genotsrecht bezitten op de woning, met uitzondering van het eigendomsrecht;

12° geraamde kostprijs : de kostprijs der renovatiewerken, geraamd door de administratie, eensdeels op grond en binnen de perken van de door de Gemeenschapsminister vastgestelde methode en beperkingen, anderdeels rekening houdend met het onderzoek ter plaatse van de woning.

**Art. 2.** Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap uitgetrokken kredieten wordt, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, een stads- en dorpsvernieuwingspremie verleend aan de particuliere personen die, binnen de grenzen van een erkend herwaarderingsgebied, in de privé-sektor :

1° voor eigen rekening en eigen gebruik een woning bouwen of laten bouwen, een niet-residentieel gebouw tot woning verbouwen of de eigendom verwerven van een voorheen nooit bewoonde woning krachtens een koopovereenkomst;

2° een woning of een woongebouw kopen die op de aanvraagdatum ten minste 20 jaar oud is, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning of van de eerste bewoning;

3° overgaan tot :

a) het renoveren van een woning die op de aanvraagdatum ten minste 20 jaar oud is, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning of van de eerste bewoning;

b) het renoveren en herindelen tot meerdere woningen van een woongebouw dat op de aanvraagdatum ten minste 20 jaar oud is, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning of van de eerste bewoning.

De aanvrager die overgaat tot het renoveren en herindelen van een woongebouw kan een premie bekomen per door de herindeling te verwezenlijken woning waartoe geen uitbreidingswerken noodzakelijk zijn, voor zover hij een aanvraag indient per woning.

**Art. 3. § 1.** De aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie moet na de erkenning van het herwaarderingsgebied worden ingediend op het daartoe bestemde formulier, overeenkomstig de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen modaliteiten.

De administratie stelt de aanvrager in kennis van de aanvraagdatum.

Als aanvraagdatum geldt de datum van de aange tekende zending van het aanvraagformulier en de daarbij horende noodzakelijke documenten.

Verliest de aanvrager het genot van de premie ingevolge een laattijdige aanvraag, te wijten aan de fout van een openbaar bestuur, dan kan de Gemeenschapsminister een afwijking toestaan met betrekking tot de aanvraagdatum.

§ 2. De aanvraag wordt beschouwd als een aanvraag tot het bekomen van de huisvestingspremie indien de woning gelegen is buiten een erkend herwaarderingsgebied of de aanvraag betrekking heeft op de koop van een woning bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van die centra.

§ 3. Behoudens indien het gaat om het renoveren van een woning of woongebouw is de aanvraag niet ontvankelijk wanneer ze betrekking heeft op een woning waarvoor reeds een renovatiepremie of een stads- en dorpsvernieuwingspremie werd toegekend.

§ 4. De aanvraag vervalt indien de voor de uitbetaling van de premie noodzakelijke stukken, naar gelang van de verrichting, niet binnen de in de hiernavolgende hoofdstukken gestelde termijnen worden ingediend.

De Gemeenschapsminister kan evenwel afwijken van deze termijnen indien de aanvrager bewijst dat ernstige en buitengewone omstandigheden of overmacht hem verhinderd hebben ze te respecteren.

**Art. 4.** Het inkomen van de aanvrager mag het bedrag van 1 000 000 F niet overschrijden.

**Art. 5.** De aanvrager dient er zich toe te verbinden om, afhankelijk van de verrichting en van zijn hoedanigheid, de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen verplichtingen na te komen, alsmede het bezoek van de woning toe te laten aan de ambtenaren die belast zijn met het toezicht op de naleving van de bij dit besluit gestelde voorwaarden.

Voormelde verbintenissen vervallen van ambtswege bij overlijden van één der onderschrijvers en bij ontgensing of volledige vernieling van de premiewoning.

De Gemeenschapsminister kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de onderschreven verbintenissen wanneer hij oordeelt dat ernstige of buitengewone omstandigheden de naleving ervan verhinderen of verhinderd hebben.

**Art. 6.** Het basisbedrag van de stads- en dorpsvernieuwingspremie wordt berekend overeenkomstig de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen modaliteiten, en wordt verhoogd met 20 % wanneer het inkomen niet meer bedraagt dan 850 000 F.

Voor de eigenaar-bewoner wordt het cumulatief verhoogd met 20 % voor de eerste persoon ten laste, met 25 % voor de tweede persoon ten laste en met 35 % voor elke persoon ten laste boven de tweede, zonder dat de toegekende verhoging evenwel meer mag bedragen dan 200 % van het basisbedrag.

**Art. 7.** Indien uit de door de aanvrager ingediende documenten blijkt dat aan alle voorwaarden voldaan is behoudens de voorlegging van de voor de uitbetaling van de premie noodzakelijke stukken, wordt hem het bedrag van de stads- en dorpsvernieuwingspremie, waarvoor hij in aanmerking komt, meegedeeld.

Vanaf de datum van deze mededeling kan de aanvrager zijn aanvraag niet meer hernieuwen.

Met bewijsstukken voor premieverhoging die na de zeldde datum worden voorgelegd wordt slechts rekening gehouden bij de uitbetaling van de stads- en dorpsvernieuwingspremie.

**Art. 8.** De premie wordt betaalbaar gesteld bij ministerieel besluit na de voorlegging, naar gelang van de verrichting, van de in de hiernavolgende hoofdstukken vermelde stukken. Met aanvragen om herziening van het premiebedrag, op grond van bewijsstukken die na de datum van het ministerieel besluit tot betaalbaarstelling van de premie worden ingediend, zonder dat hiervan melding werd gemaakt voor dezelfde datum, wordt geen rekening gehouden.

**Art. 9.** Onverminderd de bepalingen van het strafwetboek en de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, is de aanvrager ertoe verplicht alle hem krachtens dit besluit betaalde premies aan het Gewest terug te storten :

a) wanneer een onjuiste of onvolledige verklaring werd afgelegd om de bij dit besluit toegekende premies ten onrechte te kunnen genieten;

b) wanneer een inbreuk werd gepleegd op één of meer der onderschreven verbintenissen.

Het bedrag van de aan het Gewest terug te betalen premies dient gestort te worden ten voordele van de middelenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap.

In geval van niet terugbetaling wordt de invordering toevertrouwd aan de Administratie van de BTW, Registratie en Domeinen die handelt overeenkomstig artikel 3 van de domaniale wet van 22 december 1949.

Het toezicht op het nakomen van de gestelde voorwaarden en de onderschreven verbintenissen wordt uitgeoefend door de administratie.

## HOOFDSTUK II. — *Bouwen of kopen van een nieuwe woning*

**Art. 10.** De aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor het kopen of bouwen van een nieuwe woning, zoals bedoeld in artikel 2, 1<sup>o</sup>, wordt door de eigenaar-bewoner ingediend bij de administratie, uiterlijk zes maanden na het betrekken van de woning. Ze kan slechts gebeuren :

— na de datum van afgifte van het ontvangstbewijs van de aanvraag van de bouwvergunning, indien het gaat om de bouw van een nieuwe woning;

— na de datum van het afsluiten van de koopovereenkomst, indien het gaat om het verwerven van de eigendom van een nieuwe woning. In dit geval mag de authentieke akte niet verleden zijn voor de erkenning van het herwaarderingsgebied.

De aanvraag vervalt indien het buitenmetselwerk van de woning niet voltooid is binnen een termijn van drie jaar na de aanvraagdatum en het bewijs ervan niet binnen dezelfde termijn werd voorgelegd aan de administratie.

**Art. 11.** De aanvrager mag op de aanvraagdatum geen andere woning volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, behoudens indien die woning :

1<sup>o</sup> ofwel ongezonder en niet-verbeterbaar is en de aanvrager er zich toe verbindt binnen een termijn van drie jaar die ingaat op de datum van het ministerieel besluit waarbij de premie betaikbaar wordt gesteld, een attest over te leggen, waarbij de burgemeester bevestigt dat de woning hetzij gesloopt is, hetzij niet meer als woning dient;

2<sup>o</sup> ofwel ongezonder wegens overbevolking is en de aanvrager er zich toe verbindt binnen de in 1<sup>o</sup> bedoelde termijn een notarieel attest over te leggen waarbij de afstand bij authentieke akte van zijn onroerende rechten op die woning bevestigd wordt.

De woning wordt als ongezonder en niet-verbeterbaar beschouwd wanneer ze door de bevoegde overheid onbewoonbaar is verklaard of door het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake huisvesting als dusdanig werd erkend op advies van de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

De overbevolking wordt vastgesteld door een daartoe door voormeld lid van de Vlaamse Executieve gemachtigde ambtenaar.

Voor de toepassing van de in het eerste lid gestelde voorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of van een gedeelte van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die de aanvraagdatum voorafgaan.

**Art. 12. § 1.** De woning moet ten minste beschikken over een woonruimte, een al dan niet afzonderlijke kookruimte, een badkamer of stortbad en een W.C., alsmede over een slaapruiimte :

- voor de aanvrager;
- per kind of per groep van twee kinderen die van hetzelfde geslacht of jonger dan 10 jaar zijn;
- per bijkomende persoon of paar.

Alle bovenvermelde ruimten moeten aan de buitenlucht kunnen worden verlucht. De woon-, kook- en slaapruiinten moeten bovendien over rechtstreeks daglicht beschikken.

Het totaal volume van bovenvermelde ruimten moet ten minste bedragen :

a) 115 m<sup>3</sup> voor een alleenstaande of voor een gezin van twee personen waarvan er ten minste één ouder is dan 60 jaar;

b) 140 m<sup>3</sup> voor een gezin van twee personen, verhoogd met 25 m<sup>3</sup> :

- voor het eerste kind;
- voor elke groep van twee kinderen boven het eerste;
- voor elke bijkomende persoon die in de woning zal inwonen.

§ 2. Is de woning een appartement dan gelden de voorwaarden, gesteld in § 1 slechts met dien verstande dat :

- a) de kookruimte niet noodzakelijk over daglicht dient te beschikken;
- b) de minimale volumes van 115 m<sup>3</sup>, 140 m<sup>3</sup> en 25 m<sup>3</sup> worden herleid tot respectievelijk 80 m<sup>3</sup>, 110 m<sup>3</sup> en 20 m<sup>3</sup>, met uitsluiting van de gemeenschappelijke ruimten;
- c) het gebouw waarin het appartement zich bevindt moet beschikken over een personenlift wanneer het meer dan vier bouwlagen telt;

§ 3. De Gemeenschapsminister stelt de modaliteiten vast voor het berekenen van de volumes. Wegens de handicap of de fysieke gesteldheid van de aanvrager of van een inwonend gezinslid kan hij desgevallend afwijkingen toestaan op de vastgestelde minima.

**Art. 13.** De aanvrager dient er zich toe te verbinden de woning :

- 1<sup>o</sup> te betrekken van zodra de bouwwerken voltooid zijn of, indien dit later valt, de koopakte werd verleden;
- 2<sup>o</sup> niet te vervreemden, zelf te bewonen en geheel noch gedeeltelijk te verhuren gedurende een onderbroken periode van vijf jaar die ingaat op de datum van het betrekken van de woning.

**Art. 14.** Voor de berekening van het basisbedrag van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor het bouwen of kopen van een nieuwe woning, overeenkomstig artikel 6, eerste lid, wordt vertrokken van een forfaitair bedrag van 265 000 F.

**Art. 15.** De premie wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager, binnen een termijn van drie jaar na de aanvraagdatum, het attest aan de administratie heeft voorgelegd waarbij de burgemeester van de betrokken gemeente bevestigt dat het buitenmetselwerk van de woning voltooid is, vergezeld van een attest, opgemaakt binnen dezelfde termijn door de beroepsvereniging van de aannemer die dit buitenmetselwerk heeft uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze als aannemer geregistreerd is overeenkomstig artikel 299 *bis* van het Wetboek op de Inkomstenbelasting.

Dit laatste attest moet nochtans niet worden voorgelegd :

1° met betrekking tot de in de Huisvestingscode bedoelde bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen die optreden in opdracht van een particuliere bouwheer;

2° wanneer uit een onderzoek van de administratie blijkt dat de betrokken aannemer aan de in zijnen hoofde gestelde voorwaarde voldoet;

3° wanneer de premieaanvrager een verklaring op eer indient, waaruit blijkt dat hij het betrokken werk zelf heeft uitgevoerd;

4° wanneer het gaat om het verwerven van de eigendom van een voorheen nooit bewoonde woning.

In het in 4° hierboven vermelde geval dient tevens een bewijs te worden voorgelegd van het verlijden van de koopakte.

### HOOFDSTUK III. — *Koop van een bestaande woning*

**Art. 16.** De aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor aankoop, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, wordt door de eigenaar-bewoner of de eigenaar-niet-bewoner ingediend bij de administratie na de datum van het afsluiten van de koopovereenkomst en ten laatste zes maanden na het verlijden van de koopakte. De authentieke akte mag in geen geval verleden zijn vóór de erkenning van het herwaarderingsgebied.

**Art. 17.** Door een door de administratie aangeduide ambtenaar wordt een onderzoek ter plaatse ingesteld, waaruit moet blijken dat hetzij de woning voldoet aan de door de Gemeenschapsminister vastgestelde minimumnormen, hetzij de aanvrager noodzakelijke werken aan de woning dient uit te voeren. In dit laatste geval zijn de bepalingen van hoofdstuk V van toepassing op de aanvraag.

**Art. 18. § 1.** De eigenaar-bewoner moet er zich toe verbinden om, gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar die ingaat op datum van het verlijden van de koopakte :

— de woning zelf te bewonen en niet te vervreemden;

— geen gedeelte van de woning te verhuren, indien deze daardoor als overbevolkt moet worden beschouwd.

§ 2. De eigenaar-niet-bewoner moet er zich toe verbinden om de premiewoning als hoofdverblijfplaats te verhuren zonder dat deze wordt overbevolkt en ze niet te vervreemden binnen de vijf jaar vanaf de datum van het verlijden van de koopakte.

§ 3. Wijzigt de aanvrager zijn hoedanigheid gedurende de verbintenisperiode dan kan de Gemeenschapsminister hem geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling van de toegekende premie mits hij de verbintenissen die betrekking hebben op zijn nieuwe hoedanigheid naleeft.

**Art. 19.** Het basisbedrag van de stads- of dorpsvernieuwingspremie voor het kopen van een bestaande woning bedraagt 25 % van de aankoopprijs van de woning, met een maximum van 265 000 F.

Het premiebedrag mag in geen geval de twee derde van de aankoopprijs overschrijden.

**Art. 20.** De premie wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager, binnen een termijn van twaalf maanden na de aanvraagdatum, een attest aan de administratie heeft voorgelegd waarbij de instrumenterende notaris bevestigt dat de aanvrager bij authentieke akte de premiewoning heeft aangekocht.

### HOOFDSTUK IV. — *Het renoveren van een woning of woongebouw*

**Art. 21.** De aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor renovatie, zoals bedoeld in artikel 2, 3°, wordt ingediend bij de administratie vooraleer de werken worden aangevat. Zij kan worden ingediend door de eigenaar-bewoner, de eigenaar-niet-bewoner en de bewoner-niet-eigenaar en dient het advies van de burgemeester met betrekking tot de aard van de werken te bevatten.

Wordt de aanvraag ingediend door de bewoner-niet-eigenaar, dan dient hij een geregistreerde overeenkomst over te leggen waaruit blijkt dat de eigenaar :

— instemt met de uit te voeren renovatiewerken;

— hem een recht van gebruik en genot van de woning waarborgt gedurende een overeengekomen termijn die ingaat op de datum van de voltooiing der renovatiewerken;

— voor bedoelde periode afziet van elke welkdanige huurverhoging of vergoeding op grond van de uit te voeren renovatiewerken.

De aanvraag vervalt indien de in artikel 22, derde lid, bedoelde noodzakelijke werken niet voltooid zijn binnen een termijn van vijf jaar na de aanvraagdatum en een verklaring ter zake niet binnen dezelfde termijn wordt voorgelegd aan de administratie.

**Art. 22.** De werken mogen slechts worden aangevat na het onderzoek ter plaatse door een daartoe door de administratie aangeduide ambtenaar, tenzij :

— dit onderzoek niet werd uitgevoerd binnen de twee maanden na de aanvraagdatum;

— dit onderzoek niet werd uitgevoerd binnen een maand na de aanvraagdatum wanneer de burgemeester in zijn advies de hoogdringende uitvoering van stabiliteits- of vochtweringswerken heeft gemotiveerd;

— de na de aanvraagdatum uitgevoerde werken geenszins verhinderen de oorspronkelijke gebreken van de woning vast te stellen.

De geplande werken moeten, blijkens het verslag van het onderzoek, ofwel betrekking hebben op de gezondmaking van de woning of het woongebouw, ofwel kaderen in de herwaardering van het betrokken gebied. De geraamde kostprijs ervan moet ten minste 120 000 F bedragen.

De Gemeenschapsminister stelt vast welke werken noodzakelijk zijn. Hij kan tevens facultatieve werken vaststellen, onder meer rekening houdend met de fysieke gesteldheid van sommige aanvragers, zoals bejaarden en gehandicapten.

Komen in geen geval in aanmerking, werken waarvoor reeds een andere toelage wordt verleend door het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap, alsmede de eventueel door de Gemeenschapsminister uitgesloten werken.

Art. 23. § 1. De eigenaar-bewoner moet er zich toe verbinden om, gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar vanaf de datum waarop hij de voltooiing der werken aan de administratie heeft meegedeeld :

- de gerenoveerde woning zelf te bewonen en niet te vervreemden;
- geen gedeelte van de woning te verhuren, indien deze daardoor als overbevolkt moet worden beschouwd.

§ 2. De eigenaar-niet-bewoner moet er zich toe verbinden om de gerenoveerde woning als hoofdverblijfplaats te verhuren zonder dat deze hierdoor wordt overbevolkt en ze niet te vervreemden binnen de vijf jaar vanaf de datum waarop hij de voltooiing der werken aan de administratie heeft meegedeeld.

Was de woning verhuurd op de aanvraagdatum dan moet hij er zich bovendien toe verbinden om de hem toegekende premie af te trekken van de kosten der renovatiewerken, indien op grond van die kosten een huurverhoging of vergoeding van de bewoner gevorderd wordt.

§ 3. De bewoner-niet-eigenaar moet er zich toe verbinden om zijn recht van gebruik en genot op de gerenoveerde woning noch geheel, noch gedeeltelijk af te staan aan een derde.

§ 4. Wijzigt de aanvrager zijn hoedanigheid gedurende de verbintenisperiode dan kan de Gemeenschapsminister hem geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling van de toegekende premie mits hij de verbintenissen die betrekking hebben op zijn nieuwe hoedanigheid naleeft.

Art. 24. Het basisbedrag van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor renovatie bedraagt 25 % van de geraamde kostprijs met een maximum van 205 000 F.

Het premiebedrag mag in geen geval de twee derde van de geraamde kostprijs overschrijden.

Wordt met betrekking tot een woning of woongebouw, waarvoor in de loop van vijftien jaar vóór de aanvraag bij ministerieel besluit een renovatiepremie of een stads- en dorpsvernieuwingspremie werd toegekend, een nieuwe aanvraag ingediend voor het renoveren ervan overeenkomstig artikel 2, 3°, dan wordt, de reeds toegekende premie in mindering gebracht van het desgevallend overeenkomstig artikel 6, tweede lid, te verhogen maximum-basisbedrag.

Art. 25. Bij de mededeling aan de aanvrager van het premiebedrag overeenkomstig artikel 7 wordt hem tevens de geraamde kostprijs meegedeeld, alsmede het door de administratie vastgestelde hoofdrenovatiewerk. De geraamde kostprijs kan slechts worden herzien voor zover de aanvrager binnen de twee maanden na de datum van de mededeling ervan bij aangetekend schrijven te kennen geeft dat hij deze betwist.

Art. 26. § 1. De premie wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager :

a) een door hem ondertekend formulier ad hoc heeft ingediend waarin hij :

1° zich akkoord verklaart met de geraamde kostprijs;

2° medeelt dat het door de administratie vastgesteld hoofdrenovatiewerk is aangevat;

3° zich ertoe verbindt binnen een termijn van vijf jaar na de aanvraagdatum :

— op straffe van terugbetaling van de bekomen premie, al de werken uit te voeren waarop de geraamde kostprijs betrekking heeft;

— een verklaring betreffende de voltooiing van die werken aan de administratie voor te leggen;

b) een attest aan de administratie heeft voorgelegd dat na de aanvraagdatum is opgemaakt door de beroepsvereniging van de aannemer die het hoofdrenovatiewerk zal uitvoeren, waaruit diens registratie overeenkomstig artikel 299bis van het Wetboek op de Inkomstenbelasting blijkt.

Het in het eerste lid, b, vermelde attest moet nochtans niet worden voorgelegd wanneer uit een onderzoek van de administratie blijkt dat de betrokken aannemer aan de in zijn hoofd gestelde voorwaarde voldoet of wanneer de aanvrager vóór de aanvang van het betrokken werk een verklaring op eer heeft ingediend dat hij het zelf zal uitvoeren.

§ 2. De administratie kan de werkelijke uitvoering van de werken waarop de geraamde kostprijs betrekking heeft gedurende de in artikel 23 bepaalde verbintenisperiode nagaan door middel van een onderzoek ter plaatse en/of de opvraging van facturen. Indien blijkt dat wel de noodzakelijke doch niet alle werken werden uitgevoerd waarop de geraamde kostprijs betrekking had, kan de Gemeenschapsminister, in afwijking van de bepalingen van artikel 9, instemmen met een gedeeltelijke terugbetaling van de toegekende premie.

#### HOOFDSTUK V. — *Koop en renovatie van een bestaande woning*

Art. 27. Wanneer een aankoop, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, gepaard gaat met het renoveren van de woning of het woongebouw, zoals bedoeld in artikel 2, 3°, dan kan vóór de aanvang der werken en overeenkomstig de modaliteiten van artikel 16 een aanvraag worden ingediend tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor aankoop en renovatie.

De aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor aankoop, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, wordt beschouwd als een aanvraag zoals bedoeld in het eerste lid wanneer uit het in artikel 17 vermelde verslag van het onderzoek ter plaatse blijkt dat de aanvrager noodzakelijke werken aan de woning dient uit te voeren.

In voormelde gevallen zijn de bepalingen van de artikelen 22, 23, met uitzondering van § 3, 25 en 26, § 2, van toepassing.

Art. 28. Het basisbedrag van de stads- en dorpsvernieuwingspremie voor koop en renovatie bedraagt 25 % van de gecumuleerde aankoopprijs en geraamde kostprijs, met een maximum van 205 000 F.

Het premiebedrag mag in geen geval de twee derde van de aankoopprijs, verhoogd met de geraamde kostprijs, overschrijden.

De premie wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager voldaan heeft aan de in de artikelen 20 en 26, § 1, gestelde voorwaarden.

#### HOOFDSTUK VI. — *Slotbepalingen*

Art. 29. Het besluit van de Vlaamse Executieve van 23 december 1987 tot instelling van een stads- en dorpsvernieuwingspremie in herwaarderingsgebieden, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 7 september 1988 en 12 oktober 1988, wordt opgeheven, behoudens voor de behandeling van de aanvragen tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie, ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 30. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1992.

Art. 31. De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 31 juli 1991.

Voor de Voorzitter van Vlaamse Executieve, afwezig :

De Gemeenschapsminister van Leefmilieu, Natuurbehoud en Landinrichting,

T. KELCHTERMANS

Voor de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, afwezig :

De Gemeenschapsminister van Cultuur,

P. DEWAELE

TRADUCTION

F. 91 — 3820

[S-C — 38446]

31 JUILLET 1991. — Arrêté de l'Exécutif flamand  
instaurant une prime de rénovation urbaine et rurale dans les régions de revalorisation

L'Exécutif flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, § 1er, I;

Vu le décret du 21 décembre 1990 contenant le budget général des dépenses de la Communauté flamande pour l'année budgétaire 1991, notamment l'article 19, § 1er, programme 78;

Vu l'accord du Ministre des Finances et du Budget, donné le 18 juin 1991;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifiées par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence;

Considérant que dans le cadre d'une plus grande uniformité des différentes réglementations de prime, une adaptation s'impose en matière des conditions pour l'obtention des primes dans les régions de revalorisation;

Considérant qu'il s'est avéré qu'un délai de trois ans est insuffisant pour l'exécution des travaux de rénovation;

Considérant que l'élaboration d'une méthode pour l'estimation objective du coût des travaux simplifiée dans une large mesure le traitement des demandes et que la vérification compliquée des factures pour le calcul de la prime devient de ce fait superflue;

Sur la proposition du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Dispositions générales

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1<sup>o</sup> Ministre communautaire : le membre de l'Exécutif flamand ayant le logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> administration : l'Administration du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

3<sup>o</sup> demandeur : le particulier introduisant la demande et, le cas échéant, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement à la date de la demande;

4<sup>o</sup> personne à charge :

— l'enfant cohabitant à la date de la demande pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou pour lequel le Ministre estime être à sa charge, pour autant que des preuves en soient présentées;

— le demandeur et chaque membre de la famille faisant partie de son ménage et qui occupera l'habitation à prime avec lui, qui est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre communautaire;

5<sup>o</sup> revenu : le revenu passible de l'impôt des personnes physiques relatif à l'avant-dernière année précédant celle de l'année de la demande, diminué de 40 000 F s'il est marié à la date de la demande et/ou par personne à charge;

6<sup>o</sup> habitation : la maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'une famille;

7<sup>o</sup> immeuble résidentiel : le bâtiment comprenant ou pouvant comprendre plusieurs habitations;

8<sup>o</sup> région de revalorisation agréée : la région de revalorisation agréée par arrêté de l'Exécutif flamand;

9<sup>o</sup> propriétaire-occupant : le propriétaire, le copropriétaire ou les copropriétaires qui occupe(nt) lui-même ou ensemble l'habitation après la construction, l'achat ou l'achèvement des travaux de rénovation;

10<sup>o</sup> propriétaire non-occupant : les personnes suivantes qui n'occupent pas elles-mêmes l'habitation après l'achat ou l'achèvement des travaux de rénovation et qui accordent à un tiers un droit permanent d'usage et de jouissance :

— le plein propriétaire;

— l'ensemble des copropriétaires à l'exclusion des éventuels nu-propriétaires;

— l'usufruitier ou, moyennant l'accord de l'usufruitier, le nu-propriétaire;

11° occupant non-propritaire : la personne ou les personnes qui possèdent un droit de jouissance personnel ou réel sur l'habitation, à l'exception du droit de propriété;

12° le coût estimé : le coût des travaux de rénovation, estimé par l'administration, d'une part sur base de et dans les limites de la méthode et des contraintes fixées par le Ministre communautaire, et d'autre part, compte tenu de l'examen sur place de l'habitation.

**Art 2.** Dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget de la Communauté flamande, il est octroyé aux conditions fixées par le présent arrêté, une prime à la rénovation urbaine rurale aux personnes particulières qui, dans les limites d'une région de revalorisation agréée, dans le secteur privé :

1° pour leur propre compte et leur propre usage construisent ou font construire une habitation, transforment un bâtiment non-résidentiel en habitation ou acquièrent la propriété d'une habitation jamais occupée auparavant en vertu d'un contrat d'achat;

2° achètent une habitation ou un immeuble ayant au moins 20 ans à la date de la demande, à compter à partir de la date du permis de bâtir ou de la première occupation;

3° procèdent à :

a) la rénovation d'une habitation ayant au moins 20 ans à la date de la demande, à compter à partir de la date du permis de bâtir ou de la première occupation;

b) la rénovation et le réaménagement en plusieurs habitations d'un immeuble résidentiel ayant au moins 20 ans à la date de la demande, à compter à partir de la date du permis de bâtir ou de la première occupation.

Le demandeur qui procède à la rénovation et au réaménagement d'un immeuble résidentiel peut obtenir une prime par habitation à réaliser par réaménagement ne nécessitant pas de travaux d'agrandissement et pour autant qu'il introduise une demande par habitation.

**Art. 3. § 1er.** La demande d'obtention d'une prime de rénovation urbaine et rurale est introduite après l'agrément de la région de revalorisation, sur le formulaire destiné à cette fin conformément aux modalités reprises dans les chapitres suivants.

L'Administration informe le demandeur de la date de la demande.

La date de la demande est celle de la date de l'envoi recommandé du formulaire de demande et les documents nécessaires y afférents.

Lorsque le demandeur perd la jouissance de la prime suite à une demande tardive due à un manquement d'une administration publique, le Ministre communautaire peut accorder une dérogation à la date de la demande.

§ 2. La demande est considérée comme demande d'obtention d'une prime au logement si l'habitation est située en dehors d'une région de revalorisation agréée ou si la demande porte sur l'achat d'une habitation à la Société flamande du Logement ou à une société agréée par elle, le Fonds flamand de Logement des Familles nombreuses, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de ces centres.

§ 3. Sauf s'il s'agit de la rénovation d'une habitation ou d'un immeuble résidentiel, la demande n'est pas recevable lorsqu'elle porte sur une habitation pour laquelle une prime à la rénovation ou à la rénovation urbaine et rurale a déjà été octroyée.

§ 4. La demande échoit lorsque les documents nécessaires au paiement de la prime, selon l'opération, ne sont pas introduits dans les délais précisés dans les chapitres suivants.

Le Ministre communautaire peut néanmoins déroger à ces délais si le demandeur de la prime prouve que des circonstances sérieuses ou exceptionnelles ou un cas de force majeure lui ont empêché de les respecter.

**Art. 4.** Le revenu du demandeur ne peut pas dépasser F 1 000 000.

**Art. 5.** Le demandeur doit s'engager, selon l'opération et suivant sa qualité, à respecter les obligations reprises dans les chapitres suivants ainsi qu'à consentir à la visite de l'habitation par les fonctionnaires chargés de vérifier si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

Les engagements précités échoient d'office en cas de décès d'un des signataires et lors de l'expropriation ou de la démolition totale de l'habitation à prime.

Le Ministre communautaire peut accorder une dispense totale ou partielle des engagements souscrits lorsqu'il juge que des circonstances sérieuses ou exceptionnelles en empêchent ou en ont empêché le respect.

**Art. 6.** Le montant de base de la prime à la rénovation urbaine et rurale est calculé conformément aux modalités reprises dans les chapitres suivants et il est majoré de 20 % lorsque le revenu n'est pas supérieur à 850 000 F.

Pour le propriétaire-occupant, il est augmenté de façon cumulative de 20 % pour la première personne à charge, de 25 % pour la deuxième personne à charge et de 35 % pour chaque personne à charge après la deuxième, sans que toutefois l'augmentation accordée ne dépasse 200 % du montant de base.

**Art. 7.** Lorsque les documents introduits par le demandeur prouvent que toutes les conditions ont été remplies sauf la production des documents nécessaires au paiement de la prime, le montant de la prime de logement pour lequel il entre en ligne de compte, lui sera communiqué.

A partir de cette date, le demandeur ne peut plus renouveler sa demande.

Dés documents visant une augmentation de la prime qui sont présentés après cette date ne seront pris en considération que lors de la liquidation de la prime de rénovation urbaine et rurale.

**Art. 8.** L'ordonnement de la prime se fait par arrêté ministériel sur production, selon l'opération, des documents mentionnés dans les chapitres suivants.

Il n'est pas tenu compte de demandes de révision du montant de la prime en vertu de preuves introduites après la date de l'arrêté ministériel à la liquidation de la prime sans que mention n'ait été faite de celles-ci avant la même date.

**Art. 9.** Sans préjudice des dispositions du Code final et des poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, le demandeur est obligé de rembourser toutes les primes qui lui ont été versées en vertu du présent arrêté à la Région :

a) lorsqu'il a déposé une déclaration incorrecte ou incomplète afin de pouvoir bénéficier injustement des primes octroyées par le présent arrêté;

b) lorsqu'il y a infraction à un ou plusieurs des engagements souscrits.

Le montant des primes à rembourser à la Région doit être versé au profit du budget des Voies et Moyens de la Communauté flamande.

En cas de non-remboursement, le recouvrement est confié à l'Administration de la TVA, Enregistrement et Domaines qui agit conformément à l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949.

Le contrôle du respect des conditions posées et des engagements souscrits est effectué par l'administration.

#### CHAPITRE II. — Construction ou achat d'une habitation neuve

**Art. 10.** La demande d'obtention de la prime à la rénovation urbaine ou rurale pour l'achat ou la construction d'une habitation neuve, comme visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>, est introduite par le propriétaire occupant auprès de l'administration, au plus tard six mois après l'occupation de la maison. Elle ne peut se faire :

— qu'après la date de la remise de l'accusé de réception de la demande du permis de bâtir, lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation neuve;

— qu'après la date de la conclusion du contrat d'achat lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la propriété d'une habitation neuve. Dans ce cas, l'acte authentique ne peut être passé avant l'agrément de la région de revalorisation.

La demande échoit si la maçonnerie extérieure de l'habitation n'est pas achevée dans un délai de trois ans après la date de la demande et lorsque la preuve n'en est pas présentée à l'administration dans le même délai.

**Art. 11.** Le demandeur ne peut avoir une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à la date de la demande, sauf si cette habitation est :

1<sup>o</sup> soit insalubre et non améliorabile et que le demandeur s'engage, dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'arrêté ministériel d'ordonnancement à produire une attestation par laquelle le bourgmestre certifie que l'habitation est démolie ou qu'elle ne sert plus d'habitation;

2<sup>o</sup> soit insalubre par surpeuplement et que le demandeur s'engage, dans le délai visé sous 1<sup>o</sup>, à présenter une attestation notariale confirmant par acte authentique la renonciation à ses droits immobiliers sur cette habitation.

L'habitation est considérée comme insalubre et non améliorabile lorsqu'elle est déclarée inhabitable par l'autorité compétente ou lorsqu'elle est reconnue comme telle par le membre de l'Exécutif flamand, ayant le logement dans ces attributions, sur avis du fonctionnaire habilité à cet effet.

Le surpeuplement est constaté par un fonctionnaire habilité à cet effet par le membre précité de l'Exécutif flamand.

Pour l'application de la condition posée dans le premier alinéa, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou d'une partie de l'usufruit pendant les deux années qui précèdent la date de la demande.

**Art. 12. § 1<sup>er</sup>.** L'habitation doit au moins disposer d'un living, d'une cuisine séparée ou non séparée, d'une salle de bain ou d'une douche et d'un W.C., ainsi que d'une chambre à coucher :

— pour le demandeur;

— par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe ou n'ayant pas 10 ans;

— par personne ou couple supplémentaire.

Toutes les chambres susmentionnées doivent pouvoir être ventilées à l'aire libre. En outre, le living, la cuisine et les chambres à coucher doivent être directement exposés à la lumière du jour.

Le volume total des chambres susmentionnées doit au moins être de :

a) 115 m<sup>3</sup> pour une personne seule ou pour une famille de deux personnes dont au moins une est âgée de plus de 60 ans;

b) 140 m<sup>3</sup> pour une famille de 2 personnes, augmentés de 25 m<sup>3</sup> :

— pour le premier enfant;

— pour chaque groupe de 2 enfants après le premier;

— pour chaque personne supplémentaire occupant l'habitation.

§ 2. Si l'habitation est un appartement, les conditions posées au § 1<sup>er</sup> ne sont applicables sous réserve que :

a) la cuisine ne doit pas nécessairement être exposée à la lumière du jour;

b) les volumes minimaux de 115 m<sup>3</sup>, 140 m<sup>3</sup> et 25 m<sup>3</sup> sont respectivement réduits à 80 m<sup>3</sup>, 110 m<sup>3</sup> et 20 m<sup>3</sup>, à l'exception des chambres communes;

c) le bâtiment où se trouve l'appartement doit disposer d'un ascenseur lorsqu'il y a plus de 4 niveaux de construction.

§ 3. Le Ministre communautaire fixe les modalités pour le calcul des volumes. Le cas échéant, il peut accorder des dérogations aux minima et maxima fixés en raison d'un handicap ou de la condition physique du demandeur ou d'un membre cohabitant de la famille.

**Art. 13.** Le demandeur doit s'engager à :

1<sup>o</sup> occuper l'habitation dès que les travaux de construction sont terminés ou, si cela se fait plus tard, dès que l'acte d'achat a été passé;

2<sup>o</sup> ne pas aliéner l'habitation, ni l'occuper lui-même, ni la donner en location partiellement ou entièrement pendant une période ininterrompue de cinq années commençant à la date de l'occupation de l'habitation.

**Art. 14.** Le montant de base de la prime à la rénovation urbaine et rurale pour la construction ou l'achat d'une habitation neuve, conformément à l'article 6, premier alinéa, est calculé en partant d'un montant forfaitaire de 265 000 F.

**Art. 15.** La prime est ordonnée après que le demandeur ait présenté à l'administration, dans un délai de trois ans après la date de la demande, l'attestation par laquelle le bourgmestre de la commune concernée certifie que la maçonnerie extérieure de l'habitation est achevée, accompagnée d'une attestation, établie par l'association professionnelle de l'entrepreneur ayant exécuté cette maçonnerie extérieure, certifiant que cet entrepreneur est enregistré comme tel, conformément à l'article 299 bis du Code des impôts sur les revenus.

Cette dernière attestation ne doit cependant pas être produite :

1<sup>o</sup> quand il s'agit des sociétés de construction d'utilité publique visées au Code de logement qui agissent pour le compte d'un maître d'ouvrage particulier;

2<sup>o</sup> lorsqu'il s'avère, suite à un examen de l'administration, que l'entrepreneur concerné répond aux conditions posées à son égard;



3° lorsque le demandeur de la prime introduit une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il a lui-même exécuté les travaux;

4° lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la propriété d'une habitation n'ayant jamais été occupée auparavant.

Dans le cas visé sous 4° ci-dessus, une attestation de la passation de l'acte doit être produite.

#### CHAPITRE III. — Achat d'une habitation existante

**Art. 16.** La demande d'obtention de la prime à la rénovation urbaine et rurale pour l'achat, comme visé à l'article 2, 2°, est introduite par le propriétaire occupant ou le propriétaire non occupant auprès de l'administration après la date de la conclusion du contrat d'achat et au plus tard six mois après la passation de l'acte d'achat. L'acte authentique ne peut en aucun cas être passé avant l'agrément de la région de revalorisation.

**Art. 17.** Un fonctionnaire désigné par l'administration effectue un examen sur place, visant à établir que l'habitation soit répond aux normes minimales fixées par le Ministre communautaire, soit que le demandeur doit effectuer les travaux nécessaires à l'habitation. Dans ce cas, les dispositions du chapitre V sont d'application.

**Art. 18. § 1er.** Le propriétaire occupant doit s'engager, durant une période ininterrompue de cinq ans à partir de la date de la passation de l'acte d'achat, à :

— occuper lui-même l'habitation et ne pas procéder à son aliénation;

— ne pas donner en location une partie de l'habitation, si celle-ci devait être considérée comme surpeuplée par ce fait.

§ 2. Le propriétaire non-occupant doit s'engager à donner l'habitation en location en tant que résidence principale sans qu'elle devienne surpeuplée par ce fait et à ne pas procéder à son aliénation dans les cinq ans prenant cours à la date de la passation de l'acte d'achat.

§ 3. Si le demandeur modifie sa qualité durant la période de l'engagement, le Ministre communautaire peut l'exempter entièrement ou partiellement du remboursement de la prime octroyée à condition qu'il souscrive les engagements relatifs à sa nouvelle qualité.

**Art. 19.** Le montant de base de la prime à la rénovation urbaine ou rurale pour l'achat d'une habitation existante s'élève à 25 % du prix d'achat de l'habitation avec un maximum de 265 000 F.

Le montant de la prime ne peut en aucun cas dépasser les deux tiers du prix d'achat.

**Art. 20.** La prime est ordonnancée après que le demandeur, dans un délai de douze mois prenant cours à la date de la demande, ait introduit une attestation auprès de l'administration par laquelle le notaire instrumentant confirme que le demandeur a acquis l'habitation par acte authentique.

#### CHAPITRE IV. — La rénovation d'une habitation ou d'un immeuble résidentiel

**Art. 21.** La demande d'obtention de la prime à la rénovation urbaine ou rurale, comme visé à l'article 2, 3°, est introduite auprès de l'administration avant le début des travaux. Elle peut être introduite par le propriétaire occupant, le propriétaire non-occupant et par l'occupant non-propriétaire et doit comprendre l'avis du bourgmestre relatif à la nature des travaux.

Lorsque la demande est introduite par l'occupant non-propriétaire, il est tenu de présenter un contrat enregistré prouvant que le propriétaire :

— est d'accord avec les travaux de rénovation à exécuter;

— lui garantit le droit d'usage et de jouissance de l'habitation durant un délai convenu prenant cours à la date de l'achèvement des travaux de rénovation;

— renonce durant ladite période à toute augmentation de loyer ou à toute indemnisation en raison des travaux de rénovation.

La demande devient nulle si les travaux nécessaires visés à l'article 2, 3e alinéa, ne sont pas achevés dans un délai de cinq ans après la date de la demande et lorsqu'aucune déclaration en la matière n'a été présentée à l'administration dans le même délai.

**Art. 22.** Les travaux ne peuvent être entamés qu'après examen sur place par un fonctionnaire désigné à cet effet par l'administration, à moins que :

— cet examen n'ait pas été effectué dans les deux mois après la date de la demande;

— cet examen n'ait pas été effectué dans un mois après la date de la demande lorsque le bourgmestre a motivé l'exécution urgente des travaux de stabilité et d'étanchéité dans son avis;

— les travaux exécutés après la date de la demande n'empêchent aucunement de constater les défauts originaux de l'habitation.

Les travaux envisagés doivent, d'après le rapport de l'examen, porter sur l'assainissement de l'habitation ou de l'immeuble résidentiel, ou cadrer dans la revalorisation de la région concernée. Le coût estimé des travaux doit au moins s'élever à 120 000 F.

Le Ministre communautaire décide quels travaux sont nécessaires. Il peut également décider l'exécution de travaux facultatifs en tenant compte entre autres de la condition physique de certains demandeurs, tels que les personnes âgées et les handicapés.

Ne seront en aucun cas pris en considération, tous les travaux pour lesquels une autre subvention est accordée par la Région flamande ou la Communauté flamande, ainsi que les travaux éventuellement exclus par le Ministre communautaire.

**Art. 23. § 1er.** Le propriétaire occupant doit s'engager durant une période ininterrompue de cinq ans prenant cours le jour où il a communiqué l'achèvement des travaux à l'administration, à :

— occuper lui-même l'habitation rénovée et ne pas procéder à son aliénation;

— ne pas donner en location une partie de l'habitation, si celle-ci devait être considérée comme surpeuplée par ce fait.

§ 2. Le propriétaire non-occupant doit s'engager à donner l'habitation rénovée en location en tant que résidence principale sans qu'elle devienne surpeuplée par ce fait et à ne pas procéder à son aliénation dans les cinq ans prenant cours le jour où il a communiqué l'achèvement des travaux à l'administration.

Au cas où l'habitation était donnée en location à la date de la demande, il doit en outre s'engager à déduire la prime qui lui a été octroyée, des frais des travaux de rénovation lorsqu'une augmentation du loyer ou une indemnisation est demandée à l'occupant en raison de ces frais.

§ 3. L'occupant non-proprétaire doit s'engager à ne pas céder entièrement ou partiellement à un tiers son droit d'usage et de jouissance de l'habitation renouée;

§ 4. Si le demandeur modifie sa qualité durant la période de l'engagement, le Ministre communautaire peut l'exempter entièrement ou partiellement du remboursement de la prime octroyée à conditions qu'il souscrive les engagements relatifs à sa nouvelle qualité.

Art 24. Le montant de base de la prime à la rénovation urbaine et rurale s'élèvera à 25 % du coût estimé avec un maximum de 265 000 F.

Le montant de la prime ne peut en aucun cas dépasser les deux tiers du coût estimé.

Lorsqu'une nouvelle demande est introduite pour la rénovation, conformément à l'article 2, 3<sup>o</sup>, d'une habitation ou d'un immeuble résidentiel, pour laquelle ou lequel une prime à la rénovation urbaine ou rurale a été octroyée par arrêté ministériel durant les quinze années précédant la demande, la prime déjà octroyée est alors déduite du montant de base maximum qui peut éventuellement être augmenté conformément à l'article 6, 2<sup>e</sup> alinéa.

Art 25. Lors de la notification du montant de la prime au demandeur conformément à l'article 7, le coût estimé lui est également communiqué, ainsi que les travaux de rénovation principaux fixés par l'administration. Le coût estimé ne peut être révisé que pour autant que le demandeur signale par lettre recommandée et dans les deux mois après que le coût ait été communiqué, qu'il conteste ce dernier.

Art 26. § 1<sup>er</sup>. La prime ordonnancée après que le demandeur ait :

a) introduit un formulaire ad hoc signé de sa main dans lequel il :

1<sup>o</sup> se déclare d'accord avec le coût estimé;

2<sup>o</sup> communique que les travaux de rénovation principaux fixés par l'administration ont été entamés;

3<sup>o</sup> s'engage dans un délai de cinq ans après la date de la demande à :

— exécuter tous les travaux auxquels le coût estimé se rapporte, sous peine de remboursement de la prime obtenue;

— transmettre une déclaration à l'administration concernant l'achèvement de ces travaux;

b) présenté une attestation à l'administration qui a été établie après la date de la demande par l'association professionnelle de l'entrepreneur qui exécutera les travaux de rénovations principaux, prouvant que l'entrepreneur est enregistré conformément à l'article 299 bis du Code des impôts sur les revenus.

L'attestation mentionnée dans le premier alinéa, b, ne doit cependant pas être produite lorsqu'il s'avère par un examen de l'administration que l'entrepreneur concerné répond aux conditions posées à son égard ou lorsque le demandeur a introduit une déclaration sur l'honneur qu'il exécutera les travaux lui-même.

§ 2. L'administration peut vérifier l'exécution réelle des travaux auxquels se rapporte le coût estimé pendant la période d'engagement fixée à l'article 23 par un examen sur place et/ou en réclamant les factures. S'il s'avère que seuls les travaux nécessaires ont été exécutés et pas tous les travaux faisant l'objet du coût estimé, le Ministre communautaire peut, par dérogation aux dispositions de l'article 9, consentir au remboursement partiel de la prime octroyée.

#### CHAPITRE V. — *Achat et rénovation d'une habitation existante*

Art 27. Si l'achat, comme visé à l'article 2, 2<sup>o</sup>, est accompagné de la rénovation de l'habitation ou de l'immeuble résidentiel, comme visé à l'article 2, 3<sup>o</sup>, une demande d'obtention de la prime à la rénovation urbaine ou rurale pour l'achat et la rénovation peut être introduite conformément aux modalités de l'article 16 et avant le début des travaux.

La demande d'obtention de la prime à la rénovation urbaine ou rurale pour l'achat comme visé à l'article 2, 2<sup>o</sup>, est considérée comme une demande telle que visée au premier alinéa lorsqu'il ressort du rapport de l'examen sur place mentionné à l'article 17 que le demandeur doit effectuer des travaux nécessaires à l'habitation.

Dans les cas précités, les dispositions des articles 22, 23 à l'exception du § 3, 25 et 26, § 2, sont d'application.

Art 28. Le montant de base de la prime à la rénovation urbaine et rurale pour l'achat et la rénovation s'élève à 25 % du prix d'achat et du coût estimé cumulés, avec un maximum de 265 000 F.

Le montant de la prime ne peut en aucun cas dépasser les deux tiers du prix d'achat, majoré du coût estimé.

La prime est ordonnancée après que le demandeur ait rempli les conditions fixées aux articles 20 et 26, § 1<sup>er</sup>.

#### CHAPITRE VI. — *Dispositions finales*

Art 29. L'arrêté de l'Exécutif flamand du 23 décembre 1987 instaurant la prime à la rénovation urbaine et rurale dans les régions de revalorisation, modifié par les arrêtés de l'Exécutif flamand du 7 septembre 1988 et du 12 octobre 1988, est abrogé, sauf pour le traitement des demandes d'obtention de prime à la rénovation urbaine et rurale, introduites avant la date à laquelle le présent arrêté produit ses effets.

Art 30. Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> janvier 1992.

Art 31. Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 31 juillet 1991.

Pour le président de l'Exécutif flamand, absent :

Le Ministre communautaire de l'Environnement,  
de la Conservation de la Nature et de Rénovation rurale,

T. KELCHTERMANS

Pour le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement, absent :

Le Ministre communautaire de la Culture,

P. DEWAELE