

**GOVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 99 — 1017

[C - 99/27264]

**25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux prescriptions particulières
aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 9 à 13;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

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

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° Code : le Code wallon du Logement;

2° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

3° commune : la commune dans laquelle est situé le logement visé par le Code;

4° attestation de conformité : le document certifiant que toutes les conditions fixées par l'article 10 du Code et par le présent arrêté sont respectées;

5° enquêteur : la personne agréée en vertu du présent arrêté pour délivrer l'attestation de conformité.

CHAPITRE II. — Normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée

Art. 2. Pour tout immeuble comportant au moins un logement visé par la section 3 du Code, les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée en exécution de l'article 10, 3°, dudit Code sont les suivantes :

- les accès à l'immeuble ainsi qu'à chaque logement tombant sous le champ d'application de la section 3 doivent être munis de portes fermant à clef. Le locataire doit être mis en possession des clefs, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder à l'immeuble et aux parties qu'il occupe à titre individuel;

- l'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage;

- tout W-C., toute salle d'eau, toute salle de bains doivent pouvoir fermer à clef, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas d'immeuble comportant plusieurs logements, les locaux dont question ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement;

- des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale de l'immeuble, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé;

- chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé.

CHAPITRE III. — Dispositions relatives aux enquêteurs

Art. 3. Sont habilités à être enquêteurs :

- les fonctionnaires communaux des niveaux 1, 2+ et 2 qui ont une qualification technique en matière de bâtiment et de construction;

- les personnes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui détiennent un diplôme :

* d'architecte;

* d'ingénieur civil architecte;

* d'ingénieur civil en construction;

* d'ingénieur industriel en construction;

* d'ingénieur technicien en construction;

* de géomètre-expert immobilier.

Art. 4. § 1^{er}. Sont agréés par le Ministre au titre d'enquêteur :

- les fonctionnaires communaux désignés par le bourgmestre et repris dans une liste que les communes transmettent à l'administration;
- les architectes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui, ayant manifesté leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs, sont repris dans une liste que l'Ordre des architectes transmet à l'administration;
- les autres personnes visées à l'article 3, 2°, qui signalent directement à l'administration leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs.

§ 2. Préalablement à son agrément, l'enquêteur doit s'engager à ne pas exercer de mission s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer cette mission.

L'existence d'un tel intérêt est présumée :

- dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et le bailleur ou son conjoint;
- lorsque l'enquêteur se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis du bailleur ou de son conjoint;
- dans le cas où le bailleur est une personne morale de droit privé, dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et toute personne qui exerce pour le compte du bailleur un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur est lui-même ou par personne interposée, propriétaire, copropriétaire ou associé actif d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur ou exerce, en droit ou en fait, par lui-même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur détient, soit par lui-même, soit par personne interposée, une ou des actions ou parts représentant au moins 5 % du capital social d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur.

Art. 5. Ni la commune, ni l'enquêteur agréé en application de l'article 4, § 1^{er}, 2° et 3°, ne peut exiger du bailleur, pour l'accomplissement des tâches visées à l'article 19, alinéa 1^{er}, une rémunération hors T.V.A. qui excède :

- 5.000 F en cas de logement individuel;
- 5.000 F, à majorer de 1.000 F par pièce d'habitation à usage individuel, en cas de logement collectif.

Art. 6. Le Ministre procède, par arrêté, au retrait de l'agrément de l'enquêteur lorsque ce dernier :

- a perdu une des conditions d'agrément;
- n'a pas respecté l'engagement visé à l'article 4, § 2;
- a commis une faute professionnelle grave.

Le retrait de l'agrément est notifié à l'enquêteur par lettre recommandée.

CHAPITRE IV. — *Procédure relative à l'obtention de l'attestation de conformité et à la délivrance du permis de location*

Art. 7. Le bailleur demande à la commune le formulaire nécessaire à l'obtention de l'attestation de conformité.

Ledit formulaire, dont le modèle est établi par le Ministre, est remis au bailleur en deux exemplaires dans les huit jours de la réception de sa demande.

Art. 8. Le bailleur complète dans chaque exemplaire du formulaire visé à l'article 7 les rubriques permettant son identification personnelle ainsi que celle de l'immeuble concerné et du logement à visiter.

Le bailleur se met en contact soit avec la commune, s'il opte pour un enquêteur fonctionnaire communal, soit avec un enquêteur agréé en application de l'article 4, § 1^{er}, 2° et 3°. De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le locataire, une date est fixée pour la visite du logement.

Art. 9. Après visite du logement, l'enquêteur complète les deux exemplaires du formulaire visé à l'article 7.

S'il appert de la visite du logement que les conditions fixées par l'article 10 du Code et à l'article 2 du présent arrêté sont respectées, l'enquêteur établit, en deux exemplaires, l'attestation de conformité selon le modèle établi par le Ministre.

Si les conditions fixées ne sont pas totalement respectées, l'enquêteur dresse la liste des travaux à réaliser à la rubrique du formulaire prévue à cet effet et ne complète pas l'attestation de conformité, sauf en cas de permis de location provisoire tel que prévu à l'article 12 du Code.

Art. 10. L'enquêteur conserve un exemplaire des documents qu'il a complétés et établis et remet l'autre exemplaire au bailleur.

Lorsque l'enquêteur a dû faire application de la disposition prévue à l'article 9, alinéa 3, il en informe sans délai la commune ainsi que l'administration et leur transmet copie du formulaire qu'il a complété.

Lorsqu'une attestation de conformité a été délivrée, le bailleur transmet à la commune, sous pli recommandé, sa déclaration de location ou de mise en location, dont le modèle est établi par le Ministre, accompagnée de l'original du formulaire et de l'attestation de conformité. La commune est chargée de conserver ces documents et d'en transmettre copie à l'administration.

Art. 11. A la réception des documents dûment complétés, visés à l'article 10, alinéa 3, les services communaux procèdent à l'examen de ceux-ci.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est d'accorder un permis de location, les services communaux complètent ce permis, en quatre exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre, et en délivrent deux exemplaires au bailleur dans les quinze jours de la décision du collège des bourgmestre et échevins. Un exemplaire est envoyé à l'administration et un exemplaire est conservé à la commune.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est de refuser le permis de location, les services communaux notifient la décision au bailleur dans les quinze jours de la décision et adressent copie de la notification à l'administration.

Art. 12. Lorsqu'il sollicite un permis de location provisoire en vertu de l'article 12 du Code, le bailleur transmet sous pli recommandé à la commune l'original du formulaire complété par l'enquêteur ainsi qu'une copie certifiée conforme à l'original du bail à rénovation dûment enregistré.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est d'accorder un permis de location provisoire, les services communaux complètent ce permis, en quatre exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre, et en délivrent deux exemplaires au bailleur dans les quinze jours de la décision du collège des bourgmestre et échevins. Un exemplaire est envoyé à l'administration, un exemplaire est conservé à la commune.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est de refuser le permis de location provisoire, les services communaux notifient la décision au bailleur dans les quinze jours et adressent copie de la notification à l'administration.

CHAPITRE V. — Contrôles et sanctions

Art. 13. Le Ministre désigne parmi les enquêteurs fonctionnaires de la commune et parmi les fonctionnaires de l'administration les personnes chargées d'effectuer, d'initiative ou à la suite de plaintes, des visites de contrôle.

Toute plainte relative à l'inobservation éventuelle de dispositions prévues par le décret ou par le présent arrêté peut être déposée par quiconque auprès de la commune ou auprès de l'administration.

Art. 14. Dans les quarante jours suivant la réception d'une plainte, une visite de contrôle du logement concerné est effectuée par les fonctionnaires de la commune désignés à cet effet, en cas de plainte déposée auprès de la commune et par les personnes désignées au sein de l'administration, en cas de plainte déposée auprès de cette dernière.

La commune peut relayer les plaintes qu'elle a reçues auprès de l'administration. Dans ce cas, la plainte doit lui être transmise dans les huit jours du dépôt de celle-ci auprès de la commune.

Lorsqu'une plainte adressée à la commune concerne un logement pour lequel l'attestation de conformité a été établie par un enquêteur fonctionnaire de la commune, la plainte doit automatiquement être relayée auprès de l'administration.

Art. 15. De la visite de contrôle visée à l'article 14, il est dressé un rapport, en trois exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre.

Un exemplaire est destiné à la commune.

Un exemplaire est destiné à l'administration.

Un exemplaire est destiné au bailleur et lui est transmis, selon le cas, par la commune ou par l'administration.

En ce qui concerne le locataire du logement visé par la visite de contrôle, il est informé, selon le cas, par la commune ou par l'administration, de la teneur du rapport de visite relative aux locaux qu'il occupe à titre individuel et aux locaux à usage collectif dont il peut disposer.

Art. 16. § 1^{er}. En cas de constatation d'infractions, les personnes qui ont effectué la visite de contrôle dressent procès-verbal selon le modèle établi par le Ministre.

Ce procès-verbal est transmis au ministère public et, selon le cas, copie est adressée dans les dix jours à la commune ou à l'administration.

§ 2. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins agit en exécution de l'article 13 du Code, copie de la mise en demeure de même que de l'éventuelle décision de retrait du permis de location est transmise dans le mois à l'administration.

§ 3. En cas d'inaction du collège des bourgmestre et échevins, copie de la décision du Gouvernement conformément à l'article 13 du Code est adressée dans le mois à la commune.

Art. 17. Les services communaux ou, à défaut, l'administration complètent le formulaire de retrait du permis de location en quatre exemplaires selon le modèle établi par le Ministre.

Un exemplaire est remis au bailleur.

Un exemplaire est remis aux locataires.

Un exemplaire est destiné à la commune.

Un exemplaire est destiné à l'administration.

Art. 18. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 19. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 25 février 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

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 1017

[C - 99/27264]

25. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung bezüglich der Vorschriften, die für die Gemeinschaftswohnungen und die kleinen Einzelwohnungen gelten, die als Hauptwohnsitz vermietet bzw. zur Miete freigegeben werden

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 9 bis 13;

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, insbesondere der Artikel 173 bis 182;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

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

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet durch das Inkrafttreten des Wallonischen Gesetzbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohngesetzbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß nicht nur die EDV- und Verwaltungsverfahren, sondern auch die durch die Ausführungserlasse des Wohngesetzbuches vorgeschriebenen Verwaltungsunterlagen sowie die Information der Bediensteten dementsprechend anzupassen sind;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

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

Beschließt:

KAPITEL I — *Begriffsbestimmungen*

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

1° Gesetzbuch: das Wallonische Wohngesetzbuch;

2° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeiten das Wohnungswesen gehört;

3° Gemeinde: die Gemeinde, in der die durch das Gesetzbuch betroffene Wohnung gelegen ist;

4° Konformitätsbescheinigung: das Dokument zur Bestätigung, daß alle durch Artikel 10 des Gesetzbuches und durch den vorliegenden Erlaß festgesetzten Bedingungen eingehalten werden;

5° Untersucher: die Person, die aufgrund des vorliegenden Erlasses zugelassen ist, um die Konformitätsbescheinigung zu erteilen.

KAPITEL II — *Normen bezüglich der Sicherung der Unverletzbarkeit des Wohnsitzes und der Achtung des Privatlebens*

Art. 2 - Für jedes Gebäude mit wenigstens einer in Abschnitt 3 des Gesetzbuches erwähnten Wohnung gelten die folgenden Normen bezüglich der Sicherung der Unverletzbarkeit des Wohnsitzes und der Achtung des Privatlebens in Ausführung von Artikel 10, 3°, des besagten Gesetzbuches:

- Die Zugänge zum Gebäude sowie zu jeder unter den Anwendungsbereich des Abschnitts 3 fallenden Wohnung müssen mit verschließbaren Türen ausgestattet sein. Der Mieter muß über zwei Exemplare der notwendigen Schlüssel verfügen, um zum Gebäude und zu den Teilen, die er einzeln bewohnt, Zugang zu haben;

- Der Zugang zu jedem Wohnraum zur individuellen Benutzung durch einen selben Haushalt muß möglich sein, ohne einen Wohnraum zur individuellen Benutzung eines anderen Haushalts durchqueren zu müssen;

- Jedes WC, jeder Waschraum und jedes Badezimmer müssen abgeschlossen werden können, außer im Falle einer Einzelwohnung, und, im Falle eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen, wenn die besagten Räume nur dem diese Wohnung bewohnenden Haushalt zugänglich sind;

- Einzelne Klingeln müssen am Haupteingang des Gebäudes vorgesehen werden, so daß jeder Haushalt direkt gerufen werden kann;

- Jeder Haushalt muß über einen verschließbaren Briefkasten verfügen.

KAPITEL III — *Bestimmungen bezüglich der Untersucher*

Art. 3 - Die folgenden Personen sind berechtigt, Untersucher zu werden:

- Die Gemeindebeamten der Stufen 1, 2+ und 2, die eine technische Qualifikation im Bereich Bau haben;

- Die Personen, die keine Gemeindebeamten sind und Inhaber eines der folgenden Diplome sind:

* Architekt;

* Zivilingenieur-Architekt;

* Zivilingenieur im Bereich Bau;

* Industrieingenieur im Bereich Bau;

* Technischer Ingenieur im Bereich Bau;

* Landmesser-Immobilienexperte.

Art. 4 - § 1. Die folgenden Personen werden vom Minister als Untersucher zugelassen:

- Die vom Bürgermeister bezeichneten Gemeindebeamten, die in einer Liste, welche die Gemeinden der Verwaltung übermitteln, eingetragen sind;

- Die Architekten, die keine Gemeindebeamten sind, und die, nach Äußerung ihres Wunsches, als Untersucher zu handeln, in einer Liste, welche der Architektenorden der Verwaltung übermittelt, eingetragen sind;

- Die anderen in Artikel 3, 2° erwähnten Personen, die der Verwaltung unmittelbar ihren Wunsch mitteilen, als Untersucher zu handeln;

§ 2. Vor seiner Zulassung muß der Untersucher sich verpflichten, keine Aufgabe zu erfüllen, wenn er entweder persönlich oder durch eine Mittelsperson irgendwelches Interesse hat, das diese Aufgaben beeinflussen könnte.

Ein solches Interesse wird vermutet:

- wenn der Untersucher mit dem Vermieter oder dessen Ehepartner bis zum vierten Grad einschließlich verwandt oder verschwägert ist;

- wenn der Untersucher dem Vermieter oder dessen Ehepartner untersteht;

falls der Vermieter eine juristische Person privaten Rechts ist, wenn der Untersucher mit einer Person, die im Auftrag des Vermieters eine Leitungs- oder Verwaltungsbefugnis ausübt, bis zum vierten Grad einschließlich verwandt oder verschwägert ist;

- wenn der Untersucher selbst oder durch eine Mittelsperson Eigentümer, Miteigentümer oder aktiver Teilhaber einer juristischen Person privaten Rechts ist, die als Vermieter handelt, oder wenn er selbst oder durch eine Mittelsperson rechtlich oder de facto eine Leitungs- oder Verwaltungsbefugnis ausübt;

- wenn der Untersucher entweder selbst oder durch eine Mittelsperson Inhaber einer bzw. mehrerer Aktien oder Anteile in Höhe von mindestens 5 % des Gesellschaftskapitals einer juristischen Person privaten Rechts ist, die als Vermieter handelt.

Art. 5 - Weder die Gemeinde noch der in Anwendung von Artikel 4, § 1, 2° und 3°, zugelassene Untersucher kann für die Erfüllung der in Artikel 19, Absatz 1 erwähnten Aufgaben vom Vermieter eine höhere Vergütung außerhalb MWSt. als die folgenden Beträge verlangen:

- 5 000 BEF im Falle einer Einzelwohnung;

- 5 000 BEF zuzüglich 1 000 BEF je Wohnraum zur individuellen Benutzung im Falle einer Gemeinschaftswohnung.

Art. 6 - Durch Erlaß entzieht der Minister die Zulassung des Untersuchers, wenn dieser:

- eine der Bedingungen der Zulassung nicht mehr erfüllt;

- die in Artikel 4, § 2 erwähnte Verpflichtung nicht eingehalten hat;

- in der Ausübung seines Berufs einen schweren Fehler begangen hat.

Der Entzug der Zulassung wird dem Untersucher per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt.

KAPITEL IV — Verfahren zum Erhalt der Konformitätsbescheinigung und zur Erteilung der Mietgenehmigung

Art. 7 - Der Vermieter beantragt bei der Gemeinde das notwendige Formular, um die Konformitätsbescheinigung zu erhalten.

Dieses Formular, dessen Muster vom Minister festgelegt wird, wird dem Vermieter innerhalb von acht Tagen nach Eingang seines Antrags in doppelter Ausfertigung übermittelt.

Art. 8 - Der Vermieter füllt in jedem Exemplar des in Artikel 7 erwähnten Formulars die Spalten aus, die seine persönliche Identifizierung sowie die Identifizierung des betroffenen Gebäudes und der zu besichtigenden Wohnung ermöglichen.

Der Vermieter nimmt Kontakt entweder mit der Gemeinde, wenn er sich für einen Gemeindebeamten als Untersucher entscheidet, oder mit einem in Anwendung von Artikel 4, § 1, 2° und 3° zugelassenen Untersucher auf. Im gemeinsamen Einvernehmen zwischen dem Untersucher, dem Vermieter und dem Mieter wird ein Datum für die Besichtigung der Wohnung festgelegt.

Art. 9 - Nach Besichtigung der Wohnung füllt der Untersucher die beiden Exemplare des in Artikel 7 erwähnten Formulars aus.

Wenn sich nach Besichtigung der Wohnung erweist, daß die in Artikel 10 des Gesetzbuches und in Artikel 2 des vorliegenden Erlasses festgelegten Bedingungen eingehalten werden, erstellt der Untersucher in doppelter Ausfertigung die Konformitätsbescheinigung nach dem vom Minister festgesetzten Muster.

Werden die festgelegten Bedingungen nicht ganz eingehalten, so stellt der Untersucher die Liste der durchzuführenden Arbeiten in der zu diesem Zweck vorgesehenen Spalte auf und füllt die Konformitätsbescheinigung nicht aus, außer im Falle einer vorläufigen Mietgenehmigung so wie es in Artikel 12 des Gesetzbuches vorgesehen ist.

Art. 10 - Der Untersucher bewahrt ein Exemplar der Dokumente, die er ausgefüllt und ausgestellt hat, und übergibt das andere Exemplar dem Vermieter.

Wenn der Untersucher die in Artikel 9, Absatz 3, vorgesehene Bestimmung hat anwenden müssen, so informiert er umgehend die Gemeinde sowie die Verwaltung darüber und übermittelt ihnen eine Abschrift des Formulars, das er ausgefüllt hat.

Wenn eine Konformitätsbescheinigung erteilt worden ist, übermittelt der Vermieter der Gemeinde per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief seine Vermietungs- bzw. Mietfreigabeerklärung, deren Muster vom Minister festgelegt wird, zusammen mit dem Original des Formulars und der Konformitätsbescheinigung. Die Gemeinde wird damit beauftragt, diese Unterlagen aufzubewahren und der Verwaltung eine Abschrift davon zu übermitteln.

Art. 11 - Nach Eingang der ordnungsgemäß ausgefüllten Dokumente, die in Artikel 10, Absatz 3 erwähnt werden, werden diese durch die Gemeindedienststellen überprüft.

Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium beschließt, eine Mietgenehmigung zu gewähren, füllen die Gemeindedienststellen diese Genehmigung in vier Ausfertigungen und nach dem vom Minister festgelegten Muster aus und erteilen dem Vermieter zwei Exemplare davon innerhalb von fünfzehn Tagen nach dem Beschluß des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums. Ein Exemplar wird der Verwaltung zugeschickt und ein Exemplar wird bei der Gemeinde aufbewahrt.

Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium beschließt, die Mietgenehmigung abzulehnen, teilen die Gemeindedienststellen dem Vermieter den Beschluß innerhalb von fünfzehn Tagen mit und richten eine Abschrift der Mitteilung an die Verwaltung.

Art. 12 - Wenn der Vermieter aufgrund von Artikel 12 des Gesetzbuches eine vorläufige Mietgenehmigung beantragt, übermittelt er der Gemeinde per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief das Original des vom Untersucher ausgefüllten Formulars sowie eine beglaubigte Abschrift des Originals des ordnungsgemäß registrierten Sanierungsmietvertrags.

Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium beschließt, eine vorläufige Mietgenehmigung zu gewähren, füllen die Gemeindedienststellen diese Genehmigung in vier Ausfertigungen und nach dem vom Minister festgelegten Muster aus und erteilen dem Vermieter zwei Exemplare von dieser Genehmigung innerhalb von fünfzehn Tagen nach dem Beschluß des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums. Ein Exemplar wird der Verwaltung zugeschickt und ein Exemplar wird bei der Gemeinde aufbewahrt.

Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium beschließt, die vorläufige Mietgenehmigung abzulehnen, teilen die Gemeindedienststellen dem Vermieter den Beschluß innerhalb von fünfzehn Tagen nach der Beschlußfassung mit und richten eine Abschrift der Mitteilung an die Verwaltung.

KAPITEL V — Kontrolle und Strafbestimmungen

Art. 13 - Der Minister bezeichnet unter den Untersuchern, die Gemeindebeamte sind, und unter den Verwaltungsbeamten die Personen, die damit beauftragt werden, auf eigene Initiative oder infolge von Beschwerden, Kontrollbesuche zu machen.

Jede Beschwerde bezüglich der eventuellen Nichtbeachtung der durch das Dekret oder durch den vorliegenden Erlaß vorgesehenen Bestimmungen kann von jedem bei der Gemeinde oder bei der Verwaltung eingereicht werden.

Art. 14 - Innerhalb von vierzig Tagen nach Eingang einer Beschwerde wird ein Kontrollbesuch der betroffenen Wohnung entweder durch die zu diesem Zweck bezeichneten Gemeindebeamten, im Falle einer bei der Gemeinde eingegangenen Beschwerde, oder durch die in der Verwaltung bezeichneten Personen, im Falle einer bei der Verwaltung eingegangenen Beschwerde, durchgeführt.

Die Gemeinde ist dazu berechtigt, die erhaltenen Beschwerden an die Verwaltung weiterzuleiten. In diesem Fall muß die Beschwerde innerhalb von acht Tagen nach ihrer Einreichung bei der Gemeinde an die Verwaltung zugestellt werden.

Wenn eine an die Gemeinde gerichtete Beschwerde eine Wohnung betrifft, für die die Konformitätsbescheinigung durch einen Untersucher, der Gemeindebeamter ist, erstellt worden ist, muß die Beschwerde automatisch an die Verwaltung weitergeleitet werden.

Art. 15 - Über den in Artikel 14 erwähnten Kontrollbesuch wird ein Bericht in drei Ausfertigungen, nach dem vom Minister festgelegten Muster erstellt.

Eine Ausfertigung ist für die Gemeinde bestimmt.

Eine Ausfertigung ist für die Verwaltung bestimmt.

Eine Ausfertigung ist für den Vermieter bestimmt und wird ihm je nach Fall durch die Gemeinde oder durch die Verwaltung übermittelt.

Was den Mieter der durch den Kontrollbesuch betroffenen Wohnung betrifft, wird dieser je nach Fall durch die Gemeinde oder durch die Verwaltung über den Inhalt des Berichts über den Besuch der Räume, die er zur einzelnen Benutzung bewohnt, und der Gemeinschaftsräume, die zu seiner Verfügung stehen, informiert.

Art. 16 - § 1. Bei Feststellung von Übertretungen stellen die Personen, die den Kontrollbesuch gemacht haben, ein Protokoll nach dem vom Minister festgelegten Muster auf.

Dieses Protokoll wird der Staatsanwaltschaft zugestellt, und je nach Fall wird der Gemeinde oder der Verwaltung innerhalb von zehn Tagen eine Abschrift davon übermittelt.

§ 2. Wenn das Bürgermeister- und Schöffenkollegium in Ausführung von Artikel 13 des Gesetzbuches handelt, wird eine Abschrift von der Mahnung sowie von dem eventuellen Beschluß des Entzugs der Mietgenehmigung innerhalb des laufenden Monats an die Verwaltung zugestellt.

§ 3. Falls das Bürgermeister- und Schöffenkollegium nicht handelt, wird eine Abschrift des Beschlusses der Regierung gemäß Artikel 13 des Gesetzbuches innerhalb des laufenden Monats an die Gemeinde zugestellt.

Art. 17 - Die Gemeindedienststellen oder, wenn es nicht möglich ist, die Verwaltung füllen das Formular zum Entzug der Mietgenehmigung in vier Ausfertigungen nach dem vom Minister festgelegten Muster aus.

Eine Ausfertigung wird dem Vermieter gegeben.

Eine Ausfertigung wird den Mietern gegeben.

Eine Ausfertigung ist für die Gemeinde bestimmt.

Eine Ausfertigung ist für die Verwaltung bestimmt.

Art. 18 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Art. 19 - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Namur, den 25. Februar 1999

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

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

VERTALING
MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 99 — 1017

[C — 99/27264]

25 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering waarbij bijzondere voorschriften worden bepaald voor gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 9 tot en met 13;

Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, inzonderheid op de artikelen 173 en 182;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;

Overwegende dat daarmee bedoeld worden de informatica- en bestuursprocedures, maar ook de bij de uitvoeringsbesluiten van de Code opgelegde administratieve documenten, alsmede de voorlichting van de personeelsleden;

Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

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

HOOFDSTUK I. — *Begripsomschrijvingen*

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

- 1° Code : de Waalse Huisvestingscode;
- 2° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;
- 3° gemeente : de gemeente op het grondgebied waarvan de in de Code bedoelde woning is gelegen;
- 4° conformiteitsattest : het document waarbij bevestigd wordt dat aan alle in artikel 10 van de Code en bij dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan;
- 5° enquêteur : de persoon die krachtens dit besluit erkend is om het conformiteitsattest af te leveren.

HOOFDSTUK II. — *Normen voor de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het privé-leven*

Art. 2. Voor ieder pand met ten minste één woning, zoals bedoeld in afdeling 3 van de Code, gelden de volgende normen voor de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het privé-leven krachtens artikel 10, 3° van de Code :

- de toegang tot het pand alsmede tot iedere woning die onder toepassing van afdeling 3 valt, moet voorzien zijn van deuren die op slot kunnen worden gedaan. De huurder moet in het bezit zijn van twee exemplaren van de nodige sleutels voor de toegang tot het pand en de gedeelten die hij persoonlijk bewoont;
- hetzelfde gezin moet toegang hebben tot ieder woonvertrek voor eigen gebruik zonder door een woonvertrek voor eigen gebruik van een ander gezin te moeten komen;
- alle WC's, waskamers, badkamers moeten op slot kunnen worden gedaan, behalve voor een eengezinswoning en voor een pand met meerdere woningen waarvan de betrokken lokalen slechts toegankelijk zijn voor het gezin dat deze woning bewoont;
- de hoofdingang van het gebouw moet voorzien zijn van individuele bellen zodat ieder gezin rechtstreeks kan worden opgezocht;
- ieder gezin moet beschikken over een brievenbus die op slot kan worden gedaan.

HOOFDSTUK III. — *Bepalingen betreffende de enquêteurs*

Art. 3. De volgende personen mogen de functie van enquêteur bekleden :

- 1° gemeentebtenaren van niveau 1, 2+ en 2 die een technische kennis van het bouwwezen hebben;
- 2° personen die geen gemeentebtenaar zijn maar houder zijn van één van de volgende diploma's :
 - * architect;
 - * burgerlijk ingenieur-architect;
 - * burgerlijk bouwkundig ingenieur;
 - * industrieel ingenieur bouwkunde;
 - * technisch bouwkundig ingenieur;
 - * landmeter-expert onroerende goederen.

Art. 4. § 1. Volgende personen worden door de Minister als enquêteur erkend :

- de door de burgemeester aangewezen gemeentebtenaren die opgenomen zijn in een door de gemeente aan het bestuur overgemaakte lijst;
- de architecten die geen gemeentebtenaar zijn, de functie van enquêteur wensen te vervullen en voorkomen in de door de Orde van architecten aan het bestuur overgemaakte lijst;

- de andere in artikel 3, 2°, bedoelde personen die het bestuur rechtstreeks laten weten dat zij de functie van enquêteur wensen te vervullen.

§ 2. Alvorens erkend te worden, moet de enquêteur zich ertoe verbinden geen opdracht te vervullen indien hij, hetzij persoonlijk, hetzij via tussenpersonen, enig belang heeft dat zijn opdracht zou kunnen beïnvloeden.

Er is een vermoeden van het bestaan van belangen :

- in geval van bloedverwantschap of aanverwantschap tot en met de vierde graad tussen de enquêteur en de verhuurder of diens echtgenote;

- wanneer er een gezagsverhouding bestaat tussen de enquêteur en de verhuurder of diens echtgenote;

- indien de verhuurder een privaatrechtelijk rechtspersoon is, in geval van bloedverwantschap of aanverwantschap tot en met de vierde graad, tussen de enquêteur en iedere andere persoon die voor rekening van de verhuurder een leidings- of beheersbevoegdheid uitoefent;

- wanneer de enquêteur, persoonlijk of via een tussenpersoon, eigenaar, medeëigenaar of actieve vennoot van een privaatrechtelijk rechtspersoon is die als verhuurder handelt, of zelf of via een tussenpersoon van rechtswege of feitelijk een leidings- of beheersbevoegdheid uitoefent;

- wanneer de enquêteur, persoonlijk of via een tussenpersoon één of meerdere aandelen bezit die ten minste 5 % bedragen van het maatschappelijk kapitaal van een privaatrechtelijk rechtspersoon die als verhuurder handelt.

Art. 5. Voor het vervullen van de in artikel 19, eerste lid, bedoelde opdrachten mag de gemeente noch de krachtens artikel 4, § 1, 2° en 3°, erkende enquêteur van de verhuurder een bezoldiging eisen die, exclusief BTW, meer bedraagt dan :

- 5 000 BEF in geval van eengezinswoning;

- 5 000 BEF, te verhogen met 1 000 BEF per woonvertrek voor eigen gebruik, in geval van gemeenschappelijke woning.

Art. 6. Bij besluit trekt de Minister de erkenning van de enquêteur in als hij :

- niet langer voldoet aan één van de erkenningsvoorwaarden;

- de in artikel 4, § 2, bedoelde verbintenis niet is nagekomen;

- een grove beroepsfout heeft begaan.

De intrekking van de erkenning wordt per aangetekend schrijven aan de enquêteur medegedeeld.

HOOFDSTUK IV

Procedure voor het verkrijgen van een conformiteitsattest en de aflevering van een verhuurvergunning

Art. 7. De verhuurder verzoekt de gemeente om het formulier voor het verkrijgen van het conformiteitsattest.

Het formulier waarvan het model door de Minister is vastgesteld, wordt binnen acht dagen na ontvangst van de aanvraag in tweevoud aan de verhuurder bezorgd.

Art. 8. Voor ieder exemplaar van het in artikel 7 bedoelde formulier vult de verhuurder de rubrieken in omtrent zijn personalia alsmede de identificatie van het betrokken pand en de te bezichtigen woning.

De verhuurder neemt contact op hetzij met de gemeente, indien hij kiest voor een enquêteur die gemeente-ambtenaar is, hetzij met een krachtens artikel 4, § 1, 2° en 3°, erkende enquêteur. In onderlinge overeenstemming tussen de enquêteur, de verhuurder en de huurder wordt een datum vastgesteld voor de bezichtiging van de woning.

Art. 9. Na bezichtiging van de woning vult de enquêteur het in artikel 7 bedoelde formulier in tweevoud in.

Indien uit de bezichtiging van de woning blijkt dat aan de in artikel 10 van de Code en in artikel 2 van dit besluit bedoelde normen wordt voldaan, maakt de enquêteur het conformiteitsattest in tweevoud op volgens het door de Minister vastgestelde model.

Indien de vastgestelde normen niet volledig in acht worden genomen, maakt de enquêteur, in de daarvoor bestemde rubriek van het formulier, een lijst op van de uit te voeren werken. In dit geval vult hij het conformiteitsattest niet in behalve voor de voorlopige verhuurvergunningen, zoals bepaald in artikel 12 van de Code.

Art. 10. De enquêteur bewaart een exemplaar van de door hem ingevulde en opgemaakte documenten en overhandigt het andere exemplaar aan de verhuurder.

Wanneer de enquêteur de bepaling van artikel 9, derde lid, heeft moeten toepassen, brengt hij de gemeente en het bestuur er onmiddellijk op de hoogte van en bezorgt hij hun een afschrift van het door hem ingevulde formulier.

Wanneer een conformiteitsattest wordt afgeleverd, zendt de verhuurder zijn aangifte voor een verhuurde of te huur geboden woning, d.m.v. het door de Minister vastgestelde model, samen met het originele formulier en het originele conformiteitsattest per aangetekend schrijven aan de gemeente. De gemeente moet deze documenten bewaren en er een afschrift van aan het bestuur overmaken.

Art. 11. Zodra de gemeentelijke diensten in het bezit zijn van de behoorlijk ingevulde documenten, bedoeld in artikel 10, derde lid, beginnen ze die te behandelen.

Indien het college van burgemeester en schepenen beslist een verhuurvergunning te verlenen, vullen de gemeentelijke diensten deze vergunning in vier exemplaren in volgens het door de Minister vastgestelde model. Twee exemplaren ervan worden binnen vijftien dagen na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen door de gemeentelijke diensten aan de verhuurder afgeleverd. Eén exemplaar wordt aan het bestuur overgemaakt en één exemplaar wordt bij het gemeentebestuur bewaard.

Indien het college van burgemeester en schepenen beslist de verhuurvergunning niet te verlenen, delen de gemeentelijke diensten de beslissing mede aan de verhuurder binnen vijftien dagen na de beslissing en sturen het bestuur een afschrift van de kennisgeving op.

Art. 12. Wanneer de verhuurder krachtens artikel 12 van de Code om een voorlopige verhuurvergunning verzoekt, zendt hij het door de enquêteur ingevulde originele formulier per aangetekend schrijven aan de gemeente, samen met een voor eensluidend verklaard afschrift van de behoorlijk geregistreerde oorspronkelijke renovatie-huurovereenkomst.

Indien het college van burgemeester en schepenen beslist een voorlopige verhuurvergunning te verlenen, vullen de gemeentelijke diensten deze vergunning in vier exemplaren in volgens het door de Minister vastgestelde model. Twee exemplaren ervan worden binnen vijftien dagen na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen door de gemeentelijke diensten aan de verhuurder afgeleverd. Eén exemplaar wordt aan het bestuur overgemaakt en één exemplaar wordt bij het gemeentebestuur bewaard.

Indien het college van burgemeester en schepenen beslist de voorlopige verhuurvergunning niet te verlenen, delen de gemeentelijke diensten de beslissing mede aan de verhuurder binnen vijftien dagen na de beslissing en sturen het bestuur een afschrift van de kennisgeving op.

HOOFDSTUK V. — *Controle en straffen*

Art. 13. De personen die bevoegd zijn om op eigen initiatief of op grond van klachten controlebezoeken uit te voeren, worden door de Minister aangewezen onder de enquêteurs die gemeenteambtenaar zijn en onder de ambtenaren van het bestuur.

Iedere klacht omtrent eventuele overtredingen van bepalingen van het decreet of van dit besluit kan bij de gemeente of bij het bestuur worden ingediend.

Art. 14. Binnen veertig dagen na ontvangst van een klacht wordt een controlebezoeking in de betrokken woning verricht door de daartoe aangewezen de gemeenteambtenaren als de klacht bij de gemeente is ingediend en door de binnen het bestuur aangewezen personen als ze bij het bestuur is ingediend.

De gemeente kan de bij haar ingediende klacht binnen acht dagen na ontvangst ervan naar het bestuur doorzenden.

Wanneer een bij de gemeente ingediende klacht betrekking heeft op een woning waarvoor het conformiteitsattest werd opgemaakt door een enquêteur die gemeenteambtenaar is, moet de klacht automatisch naar het bestuur worden doorgezonden.

Art. 15. Over de in artikel 14 bedoelde controlebezoeking wordt een verslag in drie exemplaren uitgebracht volgens het door de Minister vastgestelde model.

Eén exemplaar is voor de gemeente bestemd.

Eén exemplaar is voor het bestuur bestemd.

Eén exemplaar is voor de verhuurder bestemd en wordt hem, naargelang het geval, door de gemeente of door het bestuur toegezonden.

De huurder van de bij de controlebezoeking betrokken woning wordt, naar gelang het geval, door de gemeente of door het bestuur op de hoogte gebracht van de inhoud van het verslag over de bezoeking van de lokalen die hij persoonlijk bewoont en van de lokalen voor gemeenschappelijk gebruik waarover hij mag beschikken.

Art. 16. § 1. Indien overtredingen worden vastgesteld, wordt, volgens het door de Minister vastgestelde model, proces-verbaal opgemaakt door de personen die de controlebezoeking hebben verricht.

Het proces-verbaal wordt aan het openbaar ministerie overgemaakt en een afschrift ervan wordt, naar gelang het geval, binnen tien dagen aan de gemeente of aan het bestuur gericht.

§ 2. Wanneer het college van burgemeester en schepenen krachtens artikel 13 van de Code handelt, wordt binnen één maand een afschrift van de aanmaning alsmede van de eventuele beslissing om de verhuurvergunning in te trekken naar het bestuur gezonden.

§ 3. Indien het college van burgemeester en schepenen verzuimt op te treden, wordt een afschrift van de beslissing van de Regering overeenkomstig artikel 13 van de Code binnen één maand aan de gemeente gericht.

Art. 17. De gemeentelijke diensten of, bij gebreke hiervan, het bestuur vullen het formulier over de intrekking van de verhuurvergunning in vier exemplaren in volgens het door de Minister vastgestelde model.

Eén exemplaar wordt aan de verhuurder overhandigd.

Eén exemplaar wordt aan de huurders overhandigd.

Eén exemplaar is voor de gemeente bestemd.

Eén exemplaar is voor het bestuur bestemd.

Art. 18. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 19. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX