

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2004 — 3222

[C — 2004/27201]

3 JUIN 2004. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998 tel que modifié par les décrets des 18 mai 2000, 14 décembre 2000, 31 mai 2001 et 15 mai 2003, notamment les articles 5 à 8;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 20 février 2004;

Vu l'avis n° 36.859/4 du Conseil d'Etat, donné le 26 avril 2004;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions*

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

1° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° Code : le Code wallon du Logement;

3° personnes concernées : les personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5 du Code à l'exception de l'administration;

4° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

5° enquêteur : les fonctionnaires et agents désignés conformément à l'article 2.

CHAPITRE II. — *Des personnes ayant qualité pour rechercher et constater le non-respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie*

Art. 2. Ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées au chapitre 1^{er} du titre II du Code, les fonctionnaires et agents de l'administration de niveau I, II+ et II disposant de qualifications techniques en matière de bâtiments et de construction désignés par le Directeur général.

CHAPITRE III. — *De la procédure d'enquête et de la notification des conclusions et du rapport d'enquête*

Art. 3. Sans préjudice des cas visés aux alinéa 3 et 4 de l'article 5 du Code, les personnes concernées sont informées de l'enquête et sont invitées à être présentes lors de la visite du logement, par écrit au plus tard 8 jours avant la date de la visite fixée de commun accord entre l'enquêteur et les personnes concernées ou, à défaut, par l'enquêteur.

Le courrier précise l'heure approximative de la visite.

Art. 4. Des observations écrites peuvent être déposées par les personnes concernées en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.

Art. 5. Lorsque l'enquêteur conclut au non-respect par le bailleur de l'obligation de disposer d'un permis de location, le rapport d'enquête peut se limiter à relever ce manquement.

Art. 6. Dans tous les cas, les conclusions du rapport d'enquête sont notifiées aux personnes concernées.

Art. 7. Le rapport d'enquête est notifié au bourgmestre quand il ressort de ce rapport que le logement:

1° est non améliorable;

2° est inhabitable;

3° est surpeuplé;

4° ne respecte pas au moins 3 points parmi ceux repris au sein des 9 thèmes de l'annexe I^{re} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, de surpeuplement, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

5° ne respecte pas de manière particulièrement grave ou critique l'un ou l'autre point repris au sein des 9 thèmes de l'annexe I^{re} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, de surpeuplement, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

6° ne dispose pas, s'il y a lieu, d'un permis de location.

CHAPITRE IV. — *De la procédure devant le bourgmestre*

Art. 8. § 1^{er}. Le bourgmestre ou son délégué informe, par pli recommandé, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter et de la possibilité d'être entendues.

§ 2. Chacune de ces personnes peut, par écrit expédié dans les 10 jours suivant la réception du pli recommandé visé au § 1^{er}, solliciter une audition ou transmettre ses observations.

§ 3. Le cas échéant, elle est entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut se faire assister de la personne de son choix.

§ 4. Le procès-verbal, auquel seront jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le bourgmestre et la personne entendue.

Art. 9. Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête après avoir procédé aux auditions susmentionnées et constaté, le cas échéant, l'absence de souhait d'être entendu.

CHAPITRE V. — *De la procédure de recours*

Art. 10. Le recours visé à l'article 7bis du Code est introduit par pli recommandé adressé à l'administration. Le Ministre statue dans un délai de 45 jours prenant cours le jour de la réception du recours.

CHAPITRE VI. — *Dispositions finales et transitoires*

Art. 11. Les fonctionnaires et agents ayant qualité pour rechercher et constater le non-respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté conservent cette qualité.

Art. 12. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Namur, le 3 juin 2004.

Le Ministre-Président,
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Budget, du Logement, de l'Équipement et des Travaux publics,
M. DAERDEN

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2004 — 3222

[C - 2004/27201]

3. JUNI 2004 — Erlass der Wallonischen Regierung über das Verfahren in Sachen Einhaltung der Kriterien betreffend die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen und das Vorhandensein von Feuermeldeanlagen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des durch das Dekret vom 29. Oktober 1998 eingeführten Wallonischen Wohngesetzbuches, in seiner durch die Dekrete vom 18. Mai 2000, vom 14. Dezember 2000, vom 31. Mai 2001 und vom 15. Mai 2003 abgeänderten Fassung, insbesondere der Artikel 5 bis 8;

Aufgrund des am 20. Februar 2004 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 26. April 2004 abgegebenen Gutachtens 36.859/4 des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens;

Nach Beratung,

KAPITEL 1 — *Definitionen*

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

1° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

2° Gesetzbuch: das Wallonische Wohngesetzbuch;

3° betroffene Personen: die in Absatz 2 von Artikel 5 des Gesetzbuches erwähnten Personen, mit Ausnahme der Verwaltung;

4° Verwaltung: die Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region;

5° Untersuchungsführer: die gemäß Artikel 2 bezeichneten Beamten und Bediensteten.

KAPITEL II — *Personen, die befugt sind, um die Nichteinhaltung der Kriterien betreffend die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen und das Vorhandensein von Feuermeldeanlagen zu ermitteln und festzustellen*

Art. 2 - Befugt zur Ermittlung und zur Feststellung der Nichteinhaltung der in Kapitel 1 von Titel II des Gesetzbuches erwähnten Bestimmungen sind die Beamten und Bediensteten der Verwaltung der Stufe I, II+ und II, die technische Qualifikationen im Bereich Bau haben und die von dem Generaldirektor bezeichnet werden.

KAPITEL III — *Untersuchungsverfahren und Notifizierung der Schlussfolgerungen der Untersuchung und des Untersuchungsberichts*

Art. 3 - Unbeschadet der in den Absätzen 3 und 4 von Artikel 5 des Gesetzbuches erwähnten Fällen werden die betroffenen Personen über die Untersuchung informiert und mindestens 8 Tage vor dem Datum der Besichtigung der Wohnung, das entweder in gegenseitigem Einvernehmen mit dem Untersuchungsführer und den betroffenen Personen, oder mangels dessen von dem Untersuchungsführer festgelegt wird, schriftlich ersucht, bei der Besichtigung der Wohnung anwesend zu sein.

In dem Schreiben wird die ungefähre Uhrzeit der Besichtigung angegeben.

Art. 4 - Die betroffenen Personen können anstelle der oder zusätzlich zur Teilnahme an der vorerwähnten Besichtigung schriftliche Bemerkungen abgeben. Diese Bemerkungen müssen spätestens am für die Besichtigung festgelegten Tag von dem Untersuchungsführer in Empfang genommen werden.

Art. 5 - Wenn der Untersuchungsführer den Schluss zieht, dass der Vermieter die Verpflichtung, über eine Mietgenehmigung zu verfügen, nicht eingehalten hat, kann sich der Untersuchungsbericht darauf beschränken, diesen Mangel zu vermerken.

Art. 6 - Auf jeden Fall werden die Schlussfolgerungen des Untersuchungsberichts den betroffenen Personen gestellt.

Art. 7 - Der Untersuchungsbericht wird dem Bürgermeister zugestellt, wenn sich herausstellt, dass die Wohnung:

1° nicht verbesserungsfähig ist;

2° unbewohnbar ist;

3° überbelegt ist;

4° nicht mindestens drei Punkte unter denjenigen einhält, die in den 9 Themen der Anlage I zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Überbelegung, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen aufgeführt werden;

5° irgendeinen Punkt unter denjenigen, die in den 9 Themen der Anlage I zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Überbelegung, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen aufgeführt werden, auf besonders schwere oder kritische Weise nicht einhält;

6° über keine Mietgenehmigung verfügt, wenn diese erforderlich ist.

KAPITEL IV — Verfahren vor dem Bürgermeister

Art. 8 - § 1. Der Bürgermeister oder sein Vertreter informiert die betroffenen Personen per Einschreiben über die Entscheidung, die er zu treffen beabsichtigt, und über die Möglichkeit für sie, angehört zu werden.

§ 2. Jede dieser Personen kann durch ein Schreiben, das innerhalb von 10 Tagen nach Empfang des in § 1 erwähnten Einschreibens zugeschickt wird, eine Anhörung beantragen und ihre Bemerkungen übermitteln.

§ 3. Gegebenenfalls wird sie außerhalb der Anwesenheit der anderen betroffenen Personen angehört und kann sie sich von der Person ihrer Wahl beistehen lassen.

§ 4. Das Protokoll, dem ggf. Bemerkungen beigelegt werden, wird vom Bürgermeister und von der angehörten Person am Tag der Anhörung unterschrieben.

Art. 9 - Der Bürgermeister entscheidet über den Untersuchungsbericht, nachdem er die vorerwähnten Anhörungen vorgenommen oder ggf. festgestellt hat, dass keine Anhörung beantragt worden ist.

KAPITEL V — Einspruchsverfahren

Art. 10 - Der in Artikel 7bis des Gesetzbuches erwähnte Einspruch ist per bei der Post aufgegebenen, an die Verwaltung gerichteten Einschreibebrief zu erheben.

Der Minister entscheidet innerhalb einer Frist von 45 Tagen, die ab Eingang des Einspruchs läuft.

KAPITEL VI — Schluss- und Übergangbestimmungen

Art. 11 - Die Beamten und Bediensteten, die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses befugt sind, um die Nichteinhaltung der Kriterien betreffend die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen und das Vorhandensein von Feuermeldeanlagen zu ermitteln und festzustellen, behalten diese Befugnis.

Art. 12 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.
Namur, den 3. Juni 2004

Der Minister-Präsident,
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Der Minister des Haushalts, des Wohnungswesens, der Ausrüstung und der öffentlichen Arbeiten,
M. DAERDEN

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2004 — 3222

[C - 2004/27201]

3 JUNI 2004. — Besluit van de Waalse Regering betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse huisvestingscode, ingevoerd bij het decreet van 29 oktober 1998, zoals gewijzigd bij de decreten van 18 mei 2000, 14 december 2000, 31 mei 2001 en 15 mei 2003, inzonderheid op de artikelen 5 tot 8;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge raad van de steden, gemeenten en provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 20 februari 2004;

Gelet op het advies nr. 36.859/4 van de Raad van State, uitgebracht op 26 april 2004;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Na beraadslaging,

HOOFDSTUK I. — Begripsomschrijving

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

1° Minister : de Minister van Huisvesting;

2° Code : de Waalse huisvestingscode;

3° betrokken personen : de personen bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Code, met uitzondering van de administratie;

4° administratie : het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Ministerie van het Waalse Gewest;

5° onderzoeker : de ambtenaren en personeelsleden aangewezen overeenkomstig artikel 2.

HOOFDSTUK II. — *Personen bevoegd voor de opsporing en de vaststelling van de niet naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors*

Art. 2. De door de directeur-generaal aangewezen ambtenaren en personeelsleden van de administratie (niveau I, II+ en II) die beschikken over technische kwalificaties inzake gebouwen en bouwkunst zijn bevoegd voor de opsporing en de vaststelling van de niet naleving van de bepalingen bedoeld in hoofdstuk I van titel II van de Code.

HOOFDSTUK III. — *Onderzoeksprocedure en kennisgeving van de conclusies en van het onderzoeksrapport*

Art. 3. De betrokken personen worden in kennis gesteld van het onderzoek, onverminderd de gevallen bedoeld in artikel 5, derde en vierde lid, van de Code. Ze worden 8 dagen vóór de datum van het bezoek van hun woning schriftelijk verzocht aanwezig te zijn. De datum van het bezoek wordt in onderlinge overeenstemming vastgelegd door de onderzoeker en de betrokken personen, of bij gebreke daarvan, door de onderzoeker.

De brief vermeldt bij benadering het uur van het bezoek.

Art. 4. De betrokken personen kunnen geschreven opmerkingen indienen in plaats van of aanvullend op hun deelname aan bedoeld bezoek. Die opmerkingen worden door de onderzoeker in ontvangst genomen uiterlijk de dag voorzien voor het bezoek.

Art. 5. Als de onderzoeker vaststelt dat de huurder niet voldoet aan de verplichting om over een huurvergunning te beschikken, kan het onderzoeksrapport zich ertoe beperken gewag te maken van dat verzuim.

Art. 6. In alle gevallen worden de betrokken personen in kennis gesteld van de conclusies van het onderzoeksrapport.

Art. 7. De burgemeester wordt in kennis gesteld van het onderzoeksrapport als uit dat rapport blijkt dat de woning :

1° niet verbeterbaar is;

2° onbewoonbaar is;

3° overbevolkt is;

4° niet voldoet aan minstens 3 punten van die opgenomen in de 9 thema's van bijlage I bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheids- en overbevolkingsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

5° in een ernstige of kritische mate niet voldoet aan één of ander punt opgenomen in de 9 thema's van bijlage I bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheids- en overbevolkingsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

6° in voorkomend geval niet beschikt over een huurvergunning.

HOOFDSTUK IV. — *Procedure voor de burgemeester*

Art. 8. § 1. De burgemeester of diens afgevaardigde geeft de betrokken personen bij aangetekend schrijven kennis van de beslissing die hij overweegt te nemen en van de mogelijkheid die hem geboden wordt om gehoord te worden.

§ 2. Elke betrokken persoon kan binnen 10 dagen na ontvangst van het in § 1 bedoelde aangetekend schrijven schriftelijk verzoeken om gehoord te worden of zijn opmerkingen indienen.

§ 3. Hij kan in voorkomend geval gehoord worden in de afwezigheid van de andere betrokken personen en mag zich laten bijstaan door de persoon van zijn keuze.

§ 4. De notulen, waar eventuele opmerkingen bijgevoegd zullen worden, worden op de dag van het verhoor getekend door de burgemeester en de verhoorde persoon.

Art. 9. De burgemeester spreekt zich uit over het onderzoeksrapport na bovenbedoelde verhoren te hebben doorgevoerd en na vaststelling in voorkomend geval van de wens om niet gehoord te worden.

HOOFDSTUK V. — *Beroepsprocedure*

Art. 10. Het beroep bedoeld in artikel 7bis van de Code wordt bij aangetekend schrijven aan de administratie gericht.

De Minister beslist binnen een termijn van 45 dagen, die ingaat op de datum van ontvangst van het beroep.

HOOFDSTUK VI. — *Slot- en overgangsbepalingen*

Art. 11. De ambtenaren en personeelsleden die op de datum van inwerkingtreding van dit besluit bevoegd zijn voor de opsporing en de vaststelling van de niet naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors behouden die bevoegdheid.

Art. 12. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 3 juni 2004.

De Minister-President,
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

De Minister van Begroting, Huisvesting, Uitrusting en Openbare Werken,
M. DAERDEN