

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 4381

[2007/203285]

6 SEPTEMBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 94, §§ 1^{er} et 1^{er}bis, et 171bis, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

Vu l'arrêté ministériel du 15 février 1996 déterminant pour les habitations gérées par la Société wallonne ou les sociétés agréées par celle-ci, les modalités d'introduction des demandes de candidatures, les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ainsi que la procédure et les modalités de confirmation d'une candidature admise;

Vu l'arrêté ministériel du 21 avril 1995 déterminant la forme du registre des candidatures pour une habitation de la Société wallonne et des sociétés agréées par celle-ci;

Vu l'arrêté ministériel du 15 février 1996 organisant les modalités du recours du candidat locataire à une habitation de la Société wallonne ou des sociétés agréées par celle-ci;

Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public;

Vu l'arrêté ministériel du 20 octobre 1992 établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la Société wallonne du Logement et les sociétés agréées par celle-ci pour déterminer le coefficient visé à l'article 15, § 1^{er}, 2^e alinéa, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1992;

Vu la proposition de la Société wallonne du Logement du 22 mai 2006 relative à la charte des locataires et des sociétés;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 28 août 2006;

Vu l'avis 43.514/2/V du Conseil d'Etat, donné le 21 août 2007 en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant la décision du Gouvernement wallon du 20 octobre 2005 portant le plan de redéploiement des sociétés de logement de service public;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

TITRE 1^{er}. — Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1^o Code : le Code wallon du Logement;

2^o Ministre : le Ministre du Logement;

3^o administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

4^o Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

5^o société : société de logement de service public;

6^o ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, conformément à l'article 1^{er}, 28^o, du Code;

7^o locataire : le ménage qui a conclu un contrat de bail avec la société;

8^o revenus : les revenus nets déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménages qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1^o et 2^o, dudit Code, compte tenu des précisions suivantes :

a) les revenus des personnes apparentées aux locataires, et énumérées ci-après, ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 % :

— l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans;

— l'ascendant pensionné;

— l'ascendant, le descendant et le collatéral, handicapés au sens de l'article 1^{er}, 33^o, du Code;

b) les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération;

c) les revenus minimaux pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration;

9^o garage : partie couverte, close et privative, faisant partie du logement, destinée à abriter un véhicule automobile;

10^o cour et jardin : espace extérieur réservé à l'usage privatif du locataire;

11^o chambre : pièce de nuit dont la superficie minimale répond aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^obis du Code wallon du Logement;

12^o prix de revient : le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour les opérations immobilières d'acquisition, de construction, de démolition, de conservation, de réhabilitation, d'amélioration, de restructuration ou d'adaptation du logement ou le montant déterminé par la Société wallonne;

13° prix de revient actualisé : le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l'annexe 2 du présent arrêté. Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 2007. Ils varient le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008;

14° loyer de base : le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10 %. Ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le loyer de base est revu chaque année en fonction du prix de revient actualisé des logements.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, il est ajouté au loyer de base tel que défini à l'alinéa précédent un montant égal à 5 % du coût de l'investissement, pendant une période de dix ans, à dater du 1^{er} janvier de l'année qui suit la réception provisoire de ces travaux.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société;

15° logement proportionné : le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit :

- a) une chambre pour la personne isolée;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- c) deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans;
 - deux chambres pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;
- d) pour les enfants :
 - une chambre pour un enfant ou pour deux enfants du même sexe et âgés de moins de dix ans;
 - deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans;
 - une chambre supplémentaire par enfant handicapé.

Lors de l'attribution du logement, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement.

La société peut, dans des cas exceptionnels, et sur la base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne, déroger à la disposition de l'alinéa 1^{er}.

La société peut déroger à la disposition de l'alinéa 1^{er}, avec l'approbation de la Société wallonne, pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires;

16° étudiant : la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale.

TITRE II. — *Du logement social*

CHAPITRE I^{er}. — *De la charte des sociétés et des locataires*

Art. 2. Une charte des sociétés et des locataires, dont le modèle est repris en annexe 3, est signée par la société, ainsi que par les locataires avant leur entrée dans les lieux.

CHAPITRE II. — *Champ d'application*

Art. 3. § 1^{er}. Le présent titre est applicable à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne ou par les sociétés.

Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés à un usage commercial, à un service public, à des fins d'intérêt social ou collectif, au logement des concierges, à la location de garages et d'emplacements de parking.

§ 2. Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29° ou 30°, du Code :

- 1° à l'introduction de la demande de candidature;
- 2° à la confirmation de la candidature;
- 3° à l'attribution du logement;
- 4° en cours de bail.

§ 3. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission.

Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission.

CHAPITRE III. — *De l'information, de la motivation et des voies de recours*

Section 1^{re}. — *De l'information*

Art. 4. La société informe :

— individuellement, par courrier ordinaire ou contre accusé de réception, selon les modalités déterminées par le Ministre sur avis de la Société wallonne, le candidat locataire et le locataire des décisions les concernant;

— collectivement, aux valves de la société ou selon des modes de publication électronique selon les modalités fixées par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, pour chaque décision d'attribution des logements.

Art. 5. Toute décision notifiée par la société à un candidat locataire ou à un locataire ainsi que toute décision publiée aux valves de la société mentionne les voies de recours visés aux articles 7 et 8, l'adresse de la chambre de recours, ainsi que la possibilité d'introduire une réclamation individuelle auprès du médiateur de la Région wallonne et l'adresse de celui-ci.

Section 2. — De la motivation

Art. 6. Font l'objet d'une motivation, selon les formes déterminées par la Société wallonne, les décisions de la société portant sur :

- l'admission, le refus, le non renouvellement ou la radiation d'une candidature;
- l'attribution d'un logement;
- la fixation du montant du loyer;
- le congé donné au locataire en cours de bail;
- le supplément à payer par chambre excédentaire;
- les réclamations visées à l'article 7 du présent arrêté.

Ces décisions motivées sont notifiées aux intéressés.

Section III. — Des voies de recours

Art. 7. Le candidat locataire ou le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, par envoi recommandé, dans les trente jours de la notification ou de la publication aux valves des décisions visées à l'article 4.

La société est tenue de se prononcer sur la réclamation dans les trente jours de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au candidat locataire ou au locataire par envoi recommandé.

A défaut de décision dans le délai prescrit, la société est réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant.

Art. 8. Un recours peut être introduit auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne :

- par le ménage qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature;
- par le ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 18 à 23;
- par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer;
- par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation.

Ce recours n'est recevable qu'après avoir introduit une réclamation conformément à l'article 7 du présent arrêté.

Le recours est introduit selon les modalités définies à l'article 10 du présent arrêté.

Art. 9. § 1^{er}. Le Gouvernement désigne, pour une durée de six ans, renouvelable, les membres de la chambre de recours visés à l'article 171bis, § 2, du Code, sur la base d'une liste double comprenant deux membres effectifs et deux membres suppléants, présentée au Ministre, respectivement par la Ministre de la Justice, par l'Association wallonne du Logement, par l'Association wallonne des Comités consultatifs des Locataires et des Propriétaires, par la Société wallonne et par l'administration.

La chambre de recours a son siège au siège social de la Société wallonne.

Le secrétariat est assuré par la Société wallonne.

Les commissaires du Gouvernement près la Société wallonne peuvent assister avec voix consultative aux réunions de la chambre de recours.

Le membre suppléant ne siège qu'en cas d'empêchement du membre effectif dont il est le suppléant.

En cas de décès ou de démission d'un membre, le Gouvernement pourvoit à son remplacement pour achever le mandat.

La chambre de recours établit son règlement d'ordre intérieur qu'elle soumet à l'approbation du Ministre. Le règlement d'ordre intérieur dispose notamment :

- des modalités et du délai de convocation de la chambre de recours;
- du mode de délibération et de vote;
- du nombre de réunions par an.

Les membres de la chambre de recours bénéficient, le cas échéant, du remboursement de leurs frais de déplacement suivant les modalités prévues par le Code de la Fonction publique wallonne.

§ 2. Si un membre de la chambre de recours a un intérêt direct ou indirect avec l'objet du recours, à titre individuel ou en tant que représentant d'un organisme visé à l'article 9, § 1^{er}, alinéa 2, du présent arrêté, il en avertit le président et s'abstient de participer à l'examen du recours.

Le requérant a le droit, pour des motifs légitimes, de demander la récusation de tout membre. Le président recuse le membre dont l'impartialité pourrait être mise en cause.

§ 3. La chambre de recours ne statue valablement que si trois membres au moins, dont le président, sont présents.

Art. 10. Le recours visé à l'article 8 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les trente jours de la notification de la décision de la société.

Dans l'hypothèse énoncée à l'article 7, dernier alinéa, le recours visé à l'article 8 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les soixante jours de la notification ou de la publication aux valves de la décision initiale de la société.

Le recours n'est pas suspensif de la décision querellée.

La chambre de recours accuse réception du recours dans les dix jours de son expédition.

Avant de statuer, elle entend le requérant et la société concernée.

Elle statue et notifie sa décision à la société et au requérant dans les soixante jours qui suivent l'expédition du recours.

A défaut de décision prise et notifiée dans les délais prescrits, la chambre de recours est réputée avoir rendu une décision favorable au requérant.

Art. 11. § 1^{er}. Lorsque la chambre de recours déclare recevable la candidature d'un ménage ou qu'elle ne prend pas ou ne notifie pas sa décision dans le délai visé à l'article 10, la demande du ménage est inscrite au registre des candidatures par une mention marginale à la date de son dépôt.

§ 2. Lorsque la chambre de recours décide que le ménage peut prétendre personnellement à l'attribution d'un logement ou qu'elle ne prend pas ou ne notifie pas sa décision dans le délai visé à l'article 10, le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage lui est attribué.

§ 3. Le montant du loyer fixé par la chambre de recours est applicable à la date à laquelle le montant contesté prenait cours.

CHAPITRE IV. — De la demande et de l'attribution d'un logement

Section 1^{re}. — Des candidatures

Art. 12. § 1^{er}. Le demandeur introduit sa candidature de location au siège de la société de son choix, au moyen du formulaire unique de candidature, conforme à l'annexe 4 du présent arrêté, accompagné de tous les documents nécessaires à l'établissement de son admissibilité et, le cas échéant, de ses priorités,

Le demandeur peut indiquer qu'il est candidat à l'attribution d'un logement auprès de plusieurs sociétés. Dans ce cas, la société qui a reçu le formulaire unique de candidature est chargée de la procédure visée aux articles 13 à 15 du présent arrêté.

§ 2. La société qui attribue le logement se fonde sur l'analyse des documents effectuée par la société qui a reçu le formulaire unique de candidature.

§ 3. La société qui attribue le logement prend en charge les frais de gestion de la société auprès de laquelle la candidature de location a été introduite, selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

§ 4. La société tient, au siège de la société, un registre des candidatures, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

La Société wallonne peut obtenir copie du registre des candidatures, selon les standards qu'elle communique, sur simple demande écrite.

Les candidatures déposées sont inscrites au registre à leur date, dans l'ordre de leur dépôt.

Le registre des candidatures est coté et paraphé par le Commissaire de la Société wallonne lors de l'enregistrement des opérations d'admission, de radiation, de refus ou de confirmation des candidatures.

Lorsque le Commissaire de la société wallonne constate que les dispositions du présent article ne sont pas respectées, il en informe celle-ci.

Art. 13. § 1^{er}. La société informe, s'il échet, le demandeur, dans les huit jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire unique, des manquements constatés.

La société notifie, dans les trente jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire unique, la recevabilité de sa demande ou son refus motivé par le non-respect des conditions d'admission.

§ 2. La candidature admise est inscrite, à la date du dépôt ou de l'envoi, dans le registre informatisé des candidatures coordonné par la Société wallonne, selon les modalités déterminées par le Ministre sur la proposition de la Société wallonne.

Art. 14. § 1^{er}. La société adresse, entre le 15 décembre et le 15 janvier, par simple courrier ou par courriel, à tous les candidats locataires admis à une date antérieure à la date du 1^{er} juillet, une invitation à renouveler leur candidature.

Ce courrier ou courriel est accompagné de tous les documents et informations nécessaires au renouvellement de la candidature.

§ 2. Le candidat confirme, entre le 1^{er} et le 15 février, la demande admise à une date antérieure à la date du 1^{er} juillet, selon les modalités définies à l'article 12, § 1^{er}.

§ 3. La société accuse réception de la confirmation et notifie la recevabilité de celle-ci ou son refus motivé par le non respect des conditions d'admission, dans les soixante jours de la réception de la confirmation.

Cet accusé de réception et cette notification ainsi que celle visée à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 2, mentionnent qu'à défaut d'être confirmée chaque année, toute candidature est radiée.

Art. 15. Sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration de la société, la candidature d'un ménage ayant refusé un logement est radiée.

Elle ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement.

Art. 16. Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 3, § 3, ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage autorisent la société à radier la candidature des intéressés.

Section 2 - Des priorités

Art. 17. § 1^{er}. Des points de priorité sont attribués aux candidats-locataires selon les modalités déterminées aux §§ 2 et 3.

§ 2.

Tableau général des priorités	Points
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité.	8
L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration.	8
L'occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan "Habitat permanent"	8
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.	8
Le locataire qui doit quitter un logement surpeuplé.	8
La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale. Est considérée comme se trouvant dans un cas d'extrême urgence sociale le ménage qui, avec l'attestation du C.P.A.S. : — est victime d'un événement calamiteux; — est reconnu sans-abri; — quitte un logement, à cause de violences conjugales.	8
Le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement depuis moins de huit ans, et ont au moins un enfant à charge.	6
La personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge.	6

Tableau général des priorités	Points
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge.	6
Le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 30 ans.	6
L'handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus.	4
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	4
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	4
L'ancien ouvrier mineur.	4
Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, § 2, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1 ^{er} mars 1991.	3
La personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail, ou celle qui a une telle personne à sa charge.	2
Le demandeur d'emploi inoccupé	2
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchargement	2

Pour un même ménage, les points de même valeur ne peuvent être additionnés sauf s'ils portent la valeur 2. Toutefois, un même membre d'un ménage ne peut obtenir plus d'une fois la valeur 2 sauf pour l'addition des points relatifs à l'ancienneté.

Les points de différentes valeurs sont additionnés.

§ 3. Le ménage bénéficie de deux points par année d'ancienneté de la demande de candidature.

§ 4. La société peut adopter un règlement spécifique qui précise :

1^o des priorités :

— en déterminant une catégorie supplémentaire de candidats-locataires au regard des catégories visées au § 2 du présent article;

— en attribuant des points supplémentaires aux priorités visées au § 2 du présent article;

— pour l'attribution de logements dans un quartier déterminé, quant à la composition de famille ou quant aux revenus des candidats;

2^o le pourcentage des logements attribués selon ce règlement spécifique par année civile.

Le règlement spécifique mentionne sa durée d'application.

Le règlement est révisable annuellement.

Le projet de règlement spécifique est soumis à l'approbation de la Société wallonne avant le 1^{er} septembre précédant le 1^{er} janvier de l'année pendant laquelle il entre en vigueur.

Section 3. — De l'attribution des logements

Art. 18. Le comité d'attribution institué par les statuts procède à l'attribution des logements.

Art. 19. La société classe les candidats sur deux listes :

a) selon l'ancienneté des candidatures;

b) selon le nombre de points, en application de l'article 17.

Art. 20. Le logement adapté vacant est attribué en priorité au ménage dont un des membres au moins est handicapé.

Le logement vacant conçu spécifiquement pour une personne âgée de plus de 65 ans ou pour un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans, est attribué en priorité à ceux-ci.

Art. 21. Sauf application de l'article 11, § 2, le premier logement proportionné vacant est attribué par priorité au locataire qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné en raison des critères visés à l'article 1^{er}, 15^o, ou en raison des revenus de son ménage, selon l'ordre chronologique des demandes de mutation.

Art. 22. § 1^{er}. Au cours d'une même année civile, la société peut attribuer un tiers des logements vacants aux ménages à revenus modestes.

§ 2. Au cours d'une même année civile, les logements vacants proportionnés sont attribués :

a) pour minimum 40 % , aux ménages figurant sur la liste visée à l'article 19, a), ayant le plus de points;

b) pour minimum 40 % , aux ménages figurant sur la liste visée à l'article 19, b), ayant le plus de points.

§ 3. A égalité de points, le logement est attribué en priorité au ménage dont la résidence principale est située, depuis la plus longue période, sur le territoire d'une commune détenant des parts dans le capital de la société concernée.

Art. 23. Il ne peut être dérogé aux dispositions des articles 18 à 22 du présent arrêté qu'en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre de la commune, sur base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne.

CHAPITRE V. — De la location

Section 1^{re}. — Généralités

Art. 24. § 1^{er}. La société donne ses logements en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe 5 du présent arrêté.

§ 2. Le contrat-type de bail contient les conditions et les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire.

§ 3. Le locataire fait élection de domicile dans le logement pris en location.

§ 4. Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail visées à l'alinéa 1^{er} est inopposable au locataire.

Art. 25. § 1^{er}. La société perçoit pour chaque logement un loyer mensuel dû dès l'entrée en vigueur du bail et payable avant le 10 de chaque mois.

§ 2. En plus du loyer, et conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, la société peut imputer comme charges aux locataires, les consommations et frais :

- en contrepartie des services dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes.

§ 3. Le locataire, ou le représentant qu'il désigne, peut prendre connaissance au siège de la société, une fois par an et selon les modalités déterminées par le Ministre, de tous les éléments relatifs au calcul des charges qui lui sont imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

Art. 26. § 1^{er}. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul du loyer.

Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au calcul du loyer.

§ 2. Le locataire est tenu de notifier sans délai à la société toute modification de son ménage ou toute diminution ou augmentation de 15 % ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi conformément aux dispositions de l'article 30.

Art. 27. La société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle figurant en annexe 6.

Art. 28. La société peut porter le loyer au montant maximum visé à l'article 34 ou résilier le bail moyennant préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences de loyer dont le locataire a indûment bénéficié en cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 26, § 1^{er}, ou les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée, en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ainsi qu'en cas de retrait des autorisations visées à l'article 26, § 1^{er}, ou d'omission de la notification prévue à l'article 26, § 2.

La décision d'appliquer ces dispositions est prise par le conseil d'administration de la société après avis du commissaire de la Société wallonne.

Section 2. — De la fixation du loyer

Art. 29. § 1^{er}. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 30, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient \times déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

Le loyer ainsi modifié est applicable le 1^{er} janvier.

§ 2. Un nouveau loyer, ainsi qu'un nouveau contrat de bail, sont établis lorsqu'un autre logement de la société est attribué au locataire.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation.

§ 3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 30, lorsque :

- 1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification;
- 2° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15 % minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Art. 30. Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,4 LB + \times RA/12$$

Dans cette formule :

LB : loyer de base mensuel;

RA : revenus annuels du ménage définis à l'article 31;

\times : coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en annexe 1^{re}.

Art. 31. Pour l'application de l'article 30, la société additionne les revenus du locataire visés à l'article 1^{er}, 8° du présent arrêté.

Art. 32. § 1^{er}. Un abattement de 6 euros par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de mai 2007.

Il varie le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de mai de l'année précédente.

Le montant résultant de cette adaptation est arrondi à la dizaine de cents.

§ 2. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge. La personne handicapée adulte est considérée comme ayant un enfant à charge.

§ 3. Le Ministre détermine les modalités de prise en charge par la Région de cet abattement.

Art. 33. Le loyer calculé conformément aux articles 30 à 32, ne peut être inférieur à 12 % des revenus minimaux visés à l'article 1^{er}, 8°.

Art. 34. Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % celles d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent ceux d'un ménage à revenus modestes, n'est pas limité par la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement, atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum.

Art. 35. Si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

TITRE III. — *Du logement moyen*

CHAPITRE I^{er}. — *Champ d'application*

Art. 36. § 1^{er} Le présent titre est applicable à la location de logements moyens gérés par la Société wallonne ou par les sociétés.

§ 2. Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 31^o, du Code, à l'attribution du logement et en cours de bail.

L'article 3, § 3 du présent arrêté est d'application.

§ 3. A la demande de la société, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1^{er}, 31^o, du Code, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, § 2, 1^o, du Code.

§ 4. En cas d'impossibilité de louer un logement pendant plus de trois mois, la société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période maximale de trois ans non renouvelable.

CHAPITRE II. — *De l'attribution des logements*

Art. 37. Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis à la dizaine d'euros inférieure.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande, inscrite dans le registre établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, est la plus ancienne.

CHAPITRE III. — *De la fixation du loyer*

Art. 38. Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à cinq pourcent du prix de revient du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année : il est égal à 5 pourcent du coût du logement actualisé. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le présent arrêté concernant la location des logements sociaux.

CHAPITRE IV. — *Du régime locatif*

Art. 39. § 1^{er}. Sans préjudice des articles 36, §§ 2 à 4, 38, 39, § 2, et 40 du présent arrêté, les relations entre la société et ses locataires sont régies par le code civil.

La sous-location est interdite.

§ 2. Les redevances, consommations et frais mis à charge du locataire sont établis conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

§ 3. Préalablement à la première mise en location des logements moyens, la société transmet à la Société wallonne le calcul des loyers initiaux visés à l'article 38, ventilés par type de logement.

Art. 40. § 1^{er}. La société met fin au contrat de bail, à tout moment, moyennant un congé de six mois, notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§ 2. La société peut mettre fin au contrat de bail, à tout moment, moyennant un congé de six mois, notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné lorsque les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus moyens au sens de l'article 1^{er}, 31^o, du Code.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit la perception des revenus excédant les revenus moyens et jusqu'à la fin du bail.

CHAPITRE V. — *De l'information, de la motivation et des voies de recours*

Art. 41. Le chapitre III du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements moyens.

TITRE IV. — *Du logement à loyer d'équilibre*

CHAPITRE I^{er}. — *Champ d'application*

Art. 42. Le présent titre est applicable à la location de logements répertoriés dans une liste établie selon les conditions et modalités énoncées à l'article 43 du présent arrêté.

Art. 43. § 1^{er}. La société transmet, au plus tard le premier septembre de chaque année, à la Société wallonne, la liste des logements qu'elle propose d'inscrire dans le répertoire visé à l'article 42, accompagnée d'une note motivant le choix des logements, du montant du loyer de base qu'elle propose d'appliquer à chaque logement répertorié et de l'avis favorable de la commune sociétaire sur le territoire de laquelle sont situés les logements répertoriés.

Le montant du loyer de base est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Le nombre de logements proposés ne peut dépasser, par année, le nombre de logements sociaux mis en vente dans la même commune.

§ 2. La société wallonne recense les logements sur la base des propositions émises conformément au § 1^{er} et établit une liste qu'elle soumet pour approbation au Ministre, ainsi que les loyers à appliquer, au plus tard le 1^{er} novembre de chaque année, pour l'exercice suivant.

La liste approuvée est notifiée par la Société wallonne à chaque société concernée.

CHAPITRE II. — *De l'attribution des logements*

Art. 44. § 1^{er}. La société tient un registre séparé, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, des demandes de candidatures des logements repris sur la liste visée à l'article 42 du présent arrêté.

§ 2. Le logement est attribué au ménage dont la demande est la plus ancienne.

§ 3. Le loyer annuel ne peut dépasser 25 % des revenus du ménage.

§ 4. Le locataire ne peut détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

CHAPITRE III. — *Du régime locatif*

Art. 45. § 1^{er}. Sans préjudice des articles 43 et 45, § 2, les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil.

La sous-location est interdite.

§ 2. Les redevances, consommations et frais mis à charge du locataire sont établis conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Art. 46. § 1^{er}. La société transmet annuellement, pour le 31 mars au plus tard, à la Société wallonne un rapport, suivant le modèle établi par celle-ci, évaluant l'impact financier de l'opération et portant notamment :

— sur l'ensemble des loyers perçus ventilés par type de logement;

— sur la différence entre le montant des loyers perçus et les loyers calculés conformément à la location de logements sociaux ou moyens.

§ 2. La Société wallonne transmet au Ministre, annuellement, une évaluation globale de l'application du loyer d'équilibre.

CHAPITRE IV. — *De l'information, de la motivation et des voies de recours*

Art. 47. Le chapitre III du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements à loyer d'équilibre.

TITRE V. — *Du logement loué à des étudiants*

CHAPITRE I^{er}. — *Champ d'application*

Art. 48. Le présent titre est applicable à la location, au bénéfice d'étudiants au sens de l'article 1^{er}, 16^o, du présent arrêté de logements dont la société est propriétaire.

La société peut confier la gestion des logements loués à des étudiants au pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou d'une université.

CHAPITRE II. — *De l'attribution du logement*

Art. 49. La société tient un registre séparé, actualisé annuellement, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, des demandes de candidatures des logements qu'elle réserve à la location pour étudiants.

Art. 50. Le logement est attribué à l'étudiant dont la demande est la plus ancienne.

CHAPITRE III. — *Du régime locatif*

Art. 51. La société donne ses logements en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe 5 du présent arrêté.

L'étudiant n'est pas tenu de faire élection de domicile dans le logement pris en location.

Art. 52. § 1^{er}. Si l'étudiant dispose de revenus, les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29^o et 30^o, du Code s'appliquent.

S'il ne dispose pas de revenus, seules les conditions de revenus du ménage qui en a la charge sont prises en considération.

§ 2. L'article 3, § 2 et § 3, du présent arrêté est d'application.

Art. 53. Les articles 18 et 24 à 35 du présent arrêté sont d'application.

CHAPITRE IV. — *De l'information, de la motivation et des voies de recours*

Art. 54. Le chapitre III du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements loués à des étudiants.

TITRE VI. — *Dispositions abrogatoires*

Art. 55. Sont abrogés :

— l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

— l'arrêté ministériel du 15 février 1996 déterminant pour les habitations gérées par la Société wallonne ou les sociétés agréées par celle-ci, les modalités d'introduction des demandes de candidatures, les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ainsi que la procédure et les modalités de confirmation d'une candidature admise;

— l'arrêté ministériel du 21 avril 1995 déterminant la forme du registre des candidatures pour une habitation de la Société wallonne et des sociétés agréées par celle-ci;

— l'arrêté ministériel du 15 février 1996 organisant les modalités du recours du candidat locataire à une habitation de la Société wallonne ou des sociétés agréées par celle-ci;

— l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public;

— l'arrêté ministériel du 20 octobre 1992 établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la Société wallonne du Logement et les sociétés agréées par celle-ci pour déterminer le coefficient visé à l'article 15, § 1^{er}, 2^e alinéa, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1992.

TITRE VII. — Dispositions transitoires

Art. 56. La société qui reçoit des logements en application des opérations de fusions ou de restructurations des sociétés de logements de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001 ou telles qu'adoptées ultérieurement par le Gouvernement wallon maintient, pour les locataires occupant ces logements à la date du transfert de leur propriété, le montant du loyer, tel qu'appliqué lors du dernier calcul du loyer établi par la société cédante, et ce pour une durée de trois ans.

Art. 57. Les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté sont soumis aux dispositions du présent arrêté.

Art. 58. Les points de priorité des ménages candidats-locataires à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté leur restent acquis.

Art. 59. Le locataire dont la date du bail est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le logement, non proportionné, comporte au moins deux chambres excédentaires, est tenu d'emménager dans un autre logement proportionné que lui propose, dans la même commune, la société, dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

A l'issue du délai de trois mois, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

Art. 60. Pour la première fois, la société soumet le projet de règlement spécifique, visé à l'article 17, § 4, du présent arrêté, à la Société wallonne pour le 1^{er} janvier 2008 au plus tard.

Pour la première fois, la société wallonne soumet la liste, visée à l'article 43, § 2 du présent arrêté, pour approbation au Ministre pour le 1^{er} janvier 2008 au plus tard.

TITRE VIII. — Entrée en vigueur

Art. 61. § 1^{er}. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

§ 2. Par dérogation au § 1^{er}, l'article 13, § 2, du présent arrêté entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§ 3. La procédure de recours réglée par les articles 8 et suivants s'applique aux décisions de la société prises après le 1^{er} janvier 2008.

Art. 62. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Annexe 1^{re}. — Détermination du coefficient x

Pour fixer la valeur de x en fonction de RA, la société fait choix annuellement de deux valeurs de x :

- l'une, x1, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,035 au minimum et 0,060 au maximum;
- l'autre, x2, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,090 au minimum et 0,120 au maximum.

La valeur de x, en fonction de RA, est alors définie au moyen des formules suivantes :

Si RA est inférieur ou égal à 7.500 euros, $x = x1$.

Si RA est supérieur à 7.500 euros et inférieur à 15.000 euros, $x = x1 + (x2 - x1)(RA - 7.500)/7.500$.

Si RA est égal ou supérieur à 15.000 euros, $x = x2$.

En cas de fusion, la Société wallonne du Logement peut autoriser la société issue de cette fusion à fixer annuellement, à titre transitoire, des valeurs X1 et X2 distinctes pour le patrimoine de chacune des sociétés fusionnées.

La société qui reçoit des logements en application des opérations de fusion et de restructuration des sociétés de logement de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001 maintient pour les locataires occupant ces logements à la date du transfert de leur propriété, les coefficients X1 et X2 applicables au dernier calcul de loyer établi par la société cédante, et ce pour une durée de trois ans.

Toutefois, durant cette période de trois ans, si la société cessionnaire augmente les coefficients X1 ou X2 applicables au calcul du loyer des locataires de ses logements premiers, les coefficients X1 ou X2 applicables au calcul du loyer des locataires des logements reçus visés à l'alinéa qui précède doivent augmenter dans la même proportion, sans jamais pouvoir excéder les maxima prévus pour ces coefficients.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Annexe 2. — Tableau des coefficients d'actualisation

Tableau des coefficients d'actualisation pour le calcul des prix de revient actualisés au 1.1.2008			
Année	Coefficient	Année	Coefficient
1914	102,6891	1961	3,9156
1915	70,0146	1962	3,9419
1916	53,7435	1963	3,7922
1917	40,0944	1964	3,4720
1918	35,8928	1965	3,6020
1919	32,6584	1966	3,3785
1920	29,7403	1967	3,3198
1921	27,7014	1968	3,3498
1922	25,3028	1969	3,2026
1923	24,3728	1970	2,9929
1924	21,8250	1971	2,9118
1925	26,4120	1972	2,7653
1926	23,3678	1973	2,5454
1927	20,6306	1974	2,0041
1928	17,4033	1975	1,8534
1929	14,9346	1976	1,7407
1930	16,3834	1977	1,6191
1931	19,6971	1978	1,6057
1932	21,7550	1979	1,5817
1933	25,1762	1980	1,5214
1934	25,4151	1981	1,5562
1935	24,5055	1982	1,5913
1936	22,4848	1983	1,6282
1937	19,1545	1984	1,5866
1938	15,2300	1985	1,5306
1939	18,3851	1986	1,4908
1940	13,4047	1987	1,5242
1941	9,6268	1988	1,4839
1942	8,2872	1989	1,4404
1943	6,3133	1990	1,4029
1944	5,4435	1991	1,3539
1945	4,4982	1992	1,3189
1946	4,3320	1993	1,2884
1947	3,8121	1994	1,2736

Tableau des coefficients d'actualisation pour le calcul des prix de revient actualisés au 1.1.2008			
Année	Coefficient	Année	Coefficient
1948	4,0484	1995	1,2572
1949	4,1916	1996	1,2350
1950	3,9709	1997	1,2139
1951	3,5496	1998	1,2000
1952	3,6535	1999	1,1824
1953	4,1160	2000	1,1664
1954	4,0310	2001	1,1450
1955	4,3233	2002	1,1169
1956	4,0742	2003	1,0927
1957	3,7855	2004	1,0711
1958	4,0832	2005	1,0528
1959	4,2080	2006	1,0187
1960	3,9483	2007	1,0000

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.
Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Annexe 3 de l'arrêté : charte des sociétés et des locataires

PREAMBULE

La présente charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

Monsieur, Madame, locataires du logement situé à

En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société

En qualité de propriétaire du logement,

A l'entrée dans les lieux,

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications utiles à sa bonne compréhension.

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

En cours de bail,

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu,...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les dix jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

En tout temps,

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les dix jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.

Pour la société, le locataire,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe 4. — Formulaire unique de candidature

N° d'inscription :		FORMULAIRE UNIQUE DE CANDIDATURE A INSERER DANS LE REGISTRE DES CANDIDATURES
--------------------	--	---

Volet A (à remplir par le demandeur)

A.1. COORDONNEES ET COMPOSITION DU MENAGE			
CANDIDAT		CONJOINT OU COHABITANT	
Nom :		Nom :	
Prénom :		Prénom :	
Sexe :	<input type="checkbox"/> masculin - <input type="checkbox"/> féminin	Sexe :	<input type="checkbox"/> masculin - <input type="checkbox"/> féminin
Date de naissance :	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	Date de naissance :	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
Lieu de naissance :		Lieu de naissance :	
Etat civil (1) :		Etat civil (1) :	
Nationalité (2) :		Nationalité (2) :	
Registre national :	<input type="text"/>	Registre national :	<input type="text"/>
Profession (3) :		Profession (3) :	
Handicapé :	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> non	Handicapé :	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> non
Téléphone :		Téléphone :	
Adresse : Rue	N°	Adresse : Rue	N°
Code : <input type="text"/>		Code : <input type="text"/>	
Localité :	Pays :	Localité :	Pays :

B.2. PRIORITES (5)	Extrême urgence sociale	8		
	Caravane plan H.P.	8		
	Logement inhabitable	8		
	Exproprié	8		
	Surpeuplé	8		
	Maré – de 8 ans 1 enfant ou plus	6		
	Personne divorcée instance + enfant(s)	6		
	Personne seule avec enfant(s)	6		
	ou femme seule enceinte	6		
	Ménage – de 30 ans	6		
	Prisonnier Invalide de guerre	4		
	ancien ouvrier mineur	4		
	Handicapé personne à mobilité réduite	4		
	Bail résilié	3		
	Maladie professionnelle ou accident de travail	2		
	Déchirage	2		
	Demandeur d'emploi inoccupé	2		
	Ancienneté			
	TOTAL			

B.3. LE LOGEMENT REGLEMENTAIREMENT PROPORTIONNE A LA COMPOSITION FAMILIALE COMPORTE (6)

 1 chambre 2 chambres 3 chambres 4 chambres 5 chambres

B.4. LOGEMENT ADAPTE (7)

 OUI NON

B.5. REVENU D'ADMISSION (8)

Revenus :

Ménage

 à revenus modestes en état de précarité

B.6. VOIES DE RECOURS (9)

Le candidat locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, par envoi recommandé, dans les trente jours qui suivent la notification de la décision.

A défaut de réponse dans les trente jours de la réclamation ou en cas de réclamation rejetée, le candidat locataire peut introduire un recours, par envoi recommandé, auprès de la chambre de recours dont le siège est situé à la Société wallonne du Logement, rue de l'Ecluse 21, à 6000 Charleroi.

Il est également possible, pour le candidat locataire, d'adresser une réclamation individuelle auprès du Médiateur de la Région wallonne à l'adresse suivante : rue Lucien Namèche 54, à 5000 Namur.

Fait à, le

Signature(s) du (des) candidat(s) précédée(s) de la mention "lu et approuvé" :

Ainsi qu'il est prévu par la loi sur la protection de la vie privée, les données à caractère personnel communiquées dans le cadre de la présente candidature et du bail sont traitées à des fins de maintenance des fichiers des candidats.

Le responsable du traitement est la SC, dont le siège est à

Vous avez le droit de consulter et de faire corriger les renseignements communiqués comme prévu par la loi du 8 décembre 1992 sur la protection de la vie privée.

Signification des renvois avec références, selon la rubrique, au Code wallon du Logement et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

(1) indiquer :

C : pour la personne célibataire;

M : pour la personne mariée ou la personne cohabitante;

D : pour la personne divorcée;

S : pour la personne séparée;

V : pour la personne veuve.

(2) indiquer :

B : pour les ressortissants belges;

U : pour les ressortissants de l'Union européenne autres que Belges;

A : pour les autres ressortissants.

(3) indiquer :

S : s'il s'agit d'un salarié;

I : s'il s'agit d'un indépendant;

C : s'il s'agit d'une personne percevant des allocations de chômage;

P : s'il s'agit d'une personne pensionnée;

MU : s'il s'agit d'une personne percevant des revenus de sa mutuelle ou assimilés;

MI : s'il s'agit d'une personne percevant le revenu d'intégration sociale.

(4) Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, articles 12 à 16.

(5) Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 17.

(6) Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 1^{er}, 15^o;

a) une chambre pour la personne isolée;

b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

c) — deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans;

— deux chambres pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;

d) pour les enfants,

- une chambre pour les enfants de même sexe et âgés de moins de dix ans,
- deux chambres pour les enfants de sexe différent, si l'un d'entre eux a plus de six ans,
- une chambre supplémentaire par enfant handicapé;

(7) Code Wallon du Logement, article 1^{er}, 25° : logement dans lequel des travaux ont été effectués en vue de permettre une occupation adéquate par un ménage dont un des membres est handicapé.

(8) Indiquer le revenu et le type de ménage (Code wallon du Logement, article 1^{er}, 9°, 29°, 30°).

(9) Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, articles 7 à 11.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe 5. — Contrat-type de bail

CONTRAT-TYPE DE BAIL

1. La société dont l'adresse (siège social) est la suivante :
société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par
ci-après dénommée "LA SOCIETE"

et

2. Monsieur et Madame
dont l'adresse est la suivante :

s'obligeant solidairement et indivisiblement,

ci-après dénommé(s) "LE LOCATAIRE",

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er}. Caractère social du logement.

La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.

Article 2. Description du logement.

La société donne en location au locataire :

- une maison;
- un appartement,

situé(e) rue n° bte à (code postal et commune)

Le logement se compose de hall, cuisine, living, véranda, salle de bains,
..... chambre(s), W.C., grenier, chaufferie, cave(s), garage.

Le locataire reconnaît avoir reçu en location un logement conçu spécifiquement pour :

- une personne âgée de plus de 65 ans;
- un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans;
- une personne handicapée;
- un étudiant.

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire :

- à l'amiable, par la société et le locataire;
- par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Article 3. Destination du logement.

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement.

Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance
		locataire

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de huit jours.

Article 5. Propriété d'un autre logement.

Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, § 2, du présent bail.

Article 6. Durée du bail.

Le présent bail prend effet le

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2);
- la constitution de la garantie locative (voir article 10);
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 9).

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si le locataire est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, ce bail est conclu pour une durée déterminée de douze mois maximum.

Article 7. Calcul du loyer.

§ 1^{er}. Principes.

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

§ 2. Loyer au début du bail.

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de euros.

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§ 3. Révision du loyer.

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1^{er} janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

Article 8. Charges locatives.

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.

Article 9. Paiement du loyer et des charges.

§ 1^{er}. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§ 2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n^o, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges.

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements.

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 10. Garantie locative.

Le montant de la garantie locative est de euros.

Le locataire :

- verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition;
- effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en mensualités de euros;
- produit un engagement du centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.

Article 11. Occupation, entretien et réparations.

§ 1^{er}. Principes.

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués "en bon père de famille", conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

§ 2. Entretien et réparations locatives.

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§ 3. Prescriptions techniques.

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§ 4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien.

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§ 5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - réparation.

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§ 6. Libre accès au logement.

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société.

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.

Article 13. Transformations faites par le locataire.

§ 1^{er}. Principes.

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§ 2. Remise en état du logement.

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

Article 14. Toits et façades du logement.

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements.

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 16. Assurance incendie.

§ 1^{er}. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type "intégrale incendie" garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires.
- Tempête et grêle.
- Dégâts des eaux.
- Bris de vitrage.
- Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§ 2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police "intégrale incendie" avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance "intégrale incendie" du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§ 3. La société peut demander à tout moment au locataire :

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances;
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 17. Congé donné par le locataire.

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Article 18. Congé donné par la société.

§ 1^{er}. La société peut mettre fin au présent bail, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné, lorsque :

- les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus modestes au sens de l'article 1^{er}, 30^o du Code wallon du Logement.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit la perception des revenus excédant les revenus modestes et jusqu'à la fin du bail.

- le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage occupant au sens de l'article 1^{er}, 15^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public.

§ 2. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de six mois, notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné lorsque :

- le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§ 3. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois, notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné :

- lorsque le ménage occupant refuse de déménager vers un logement proportionné, dans les trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par lettre recommandée de la proposition de mutation faite par la société à l'exception du ménage qui comporte un membre handicapé ou une personne de plus de 65 ans;
 - lorsque le locataire n'occupe pas personnellement le logement, conformément aux articles 1^{er}, 2 et 3;
 - lorsque le locataire refuse de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer;
 - lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer;
 - si le logement est intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière), dans le cas de la résiliation de la convention de services est conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière;
 - si le logement est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées et qu'il a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, le fait que respectivement une personne âgée de plus de 65 ans, un étudiant ou une personne handicapée introduisent leur candidature auprès de la société.

Diverses conditions doivent dans ce dernier cas être remplies, à savoir :

- a) qu'aucun membre du ménage de l'intéressé ne relève de ladite catégorie de personnes;
- b) qu'une personne âgée de plus de 65 ans, étudiante ou personne handicapée, non seulement ait introduit sa candidature auprès de la société concernée en vue de l'obtention d'un logement, mais aussi remplisse toutes les conditions d'une telle obtention;
- c) qu'aucun autre logement adapté à cette dernière personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

— si le logement a été loué à un étudiant et que celui-ci en a perdu la qualité.

La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé donné conformément aux §§ 1^{er}, 2 et 3 est motivé.

§ 4. La société peut mettre fin au présent bail à l'expiration de la durée de neuf ans, moyennant un préavis de six mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

§ 5. Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 19. Affichage et visites.

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail.

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

Article 21. Etat des lieux de sortie.

§ 1^{er}. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

§ 2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 22. Garantie locative en fin de bail.

§ 1^{er}. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

— soit un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail;

— soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§ 2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle.

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins.

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 25. Dispositions fiscales.

§ 1^{er}. Précompte immobilier.

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§ 2. Enregistrement du bail.

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

Article 26. Contestations.

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait le à

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe 6. — Fiche technique de calcul du loyer

Période : du 1^{er} janvier au 31 décembre 2.....

Société :

Locataire :

Adresse :

I. LE MENAGE.

• Revenus du ménage intervenant :

à 100 % (1) :

à 50 % (2) :

Total : les revenus du ménage sont : RA =

• Nombre d'enfant(s) à charge :

• Revenu minimum à prendre en considération
correspondant à la situation familiale (RM) =

II. LE LOGEMENT.

• Valeur locative normale (VLN) =

• Loyer de base (LB) :

• Loyer de base initial (Lb) =

• Complément au loyer de base initial (cl) =

• Travaux économiseurs d'énergie effectués en (année)

Loyer de base (LB) = Lb + cl =

III. PARAMETRES DE LA SOCIETE.

x1 =

x2 =

Coefficient de revenus : x =

IV. CALCUL DU LOYER MENSUEL.

A. Part du logement (PL) : 0,40. LB =

Part des revenus (PR) : x. RA/12 =

Loyer mensuel théorique (Lt) : PL + PR =

B. Limitation du loyer mensuel en fonction des revenus.

(20 % RA) alors LT =

C. Réduction si enfant(s) à charge.

Total =

D. Calcul du loyer mensuel (LR).

LR = Lt - réduction pour enfant(s) à charge

LR =

• Limitation à la valeur locative normale.

LR =

• Application du loyer mensuel minimum.

LR = 12 % Rm =

• Déplafonnement du loyer mensuel (article 33).

LR = % RA =

Loyer mensuel (LR) =

V. AUTRES ELEMENTS DU LOYER, CHARGES ET REDEVANCES.

1. Garage ou emplacement du véhicule =

Autres =

2. Redevances =

Charges locatives =

VI. TOTAL MENSUEL A PAYER.

Total = loyer mensuel + garage ou emplacement de véhicule + autres + redevances + charges locatives.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2007 — 4381

[2007/203285]

6. SEPTEMBER 2007 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 94 §§ 1 und *1bis*, und 171*bis* § 4;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 15. Februar 1996 zur Bestimmung, für die durch die "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen, der Modalitäten für die Einreichung von Bewerbungen, der Verfahrensregeln bei Empfang einer unvollständigen Bewerbung sowie des Verfahrens und der Modalitäten für die Bestätigung einer zugelassenen Bewerbung;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 21. April 1995 zur Bestimmung der Form des Bewerberverzeichnisses für eine Wohnung der "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) und der von dieser anerkannten Gesellschaften;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 15. Februar 1996 zur Organisierung der Verfahrensmodalitäten bezüglich Einsprüche von Mietbewerbern um eine Sozialwohnung der "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder der durch diese anerkannten Gesellschaften;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 15. Juni 2001 zur Festlegung des Mustermietvertrags für die Vermietung von Sozialmietwohnungen, die von Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwaltet werden;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 20. Oktober 1992 zur Festlegung der allgemeinen Regeln, an denen sich die "Société wallonne du Logement" und die durch sie anerkannten Gesellschaften bei der Ermittlung des in Artikel 15 § 1 Abs. 2 des durch Erlass der vom 23. Juli 1992 abgeänderten Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die "Société wallonne du Logement" oder durch von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, erwähnten Koeffizienten zu halten hat;

Aufgrund des Vorschlags der "Société wallonne du Logement" vom 22. Mai 2006 über die Charta der Mieter und der Gesellschaften;

Aufgrund des Gutachtens der "Société wallonne du Logement" vom 28. August 2006;

Aufgrund des am 21. August 2007 in Anwendung des Artikels 84 § 1 Absatz 1 1° der koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 43.514/2/V des Staatsrats;

Aufgrund des Beschlusses der Wallonischen Regierung vom 20. Oktober 2005 über den Erneuerungsplan der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens;

Nach Beratung,

Beschließt:

TITEL I — Definitionen

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

1° Gesetzbuch: das Wallonische Wohngesetzbuch;

2° Minister: der Minister des Wohnungswesens;

3° Verwaltung: die Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region;

4° Wallonische Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement";

5° Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

6° Haushalt: die alleinstehende Person oder mehrere verwandte bzw. nicht verwandte Personen, die im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 über die Bevölkerungsregister und die Personalausweise und zur Abänderung des Gesetzes vom 8. August 1983 zur Organisation eines Nationalregisters der natürlichen Personen gewöhnlich zusammen wohnen, gemäß Artikel 1 28° des Gesetzbuches;

7° Mieter: der Haushalt, der mit der Gesellschaft einen Mietvertrag abgeschlossen hat;

8° Einkommen: Das durch das Gesetzbuch über die Einkommensteuern der natürlichen Personen bestimmte Nettoeinkommen, das von den Haushaltsmitgliedern, die die Wohnung bewohnen, im Laufe des vorletzten Jahres vor dem Jahr der Berechnung oder Revision der Miete, abzüglich der in Artikel 104 1° und 2° des besagten Gesetzbuches erwähnten abzugsfähigen Ausgaben, bezogen wird, unter Berücksichtigung der folgenden Bestimmungen:

a) das Einkommen der nachstehend aufgeführten, mit den Mietern verwandten Personen, wird lediglich bis zur Höhe von 50% berücksichtigt:

— das ledige Kind über 18 Jahre und unter 25 Jahren;

— der Verwandte in aufsteigender Linie in dem Ruhestand;

— der im Sinne von Artikel 1 33° des Gesetzbuches behinderte Verwandte in auf- bzw. absteigender Linie oder Seitenverwandte;

b) Das Einkommen des ledigen Kindes unter 18 Jahre werden nicht berücksichtigt;

c) Das bei der Berechnung oder der Revision der Miete von der Gesellschaft berücksichtigte Mindesteinkommen darf nicht unter dem Integrationseinkommen liegen;

9° Garage: bedeckter, geschlossener und Privatteil, der der Wohnung angehört und zur Unterstellung eines Kraftfahrzeugs bestimmt ist;

10° Hof und Garten: Raum im Freien, der der Privatbenutzung durch den Mieter vorbehalten ist;

11° Schlafzimmer: Schlafräum, dessen Mindestfläche die durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1 19° bis 22°*bis* des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches festgelegten Bedingungen erfüllt;

12° Selbstkostenpreis: der Gesamtbetrag der durch die Gesellschaft als solche gebuchten Ausgaben für die Immobiliengeschäfte zum Erwerb, Bau, Abbruch, Erhaltung, Sanierung, Verbesserung, Umgestaltung oder Anpassung der Wohnung oder der von der Wallonischen Gesellschaft bestimmte Betrag;

13° aktualisierter Selbstkostenpreis: der aktualisierte Selbstkostenpreis der Wohnung entspricht dem Selbstkostenpreis der Wohnung, der mit dem geeigneten, in der Tabelle der Anlage 2 des vorliegenden Erlasses bestimmten Angleichungskoeffizienten multipliziert wird.

Diese Koeffizienten werden an den allgemeinen Mietpreisindex des Monats Mai 2007 gebunden. Sie werden jedes Jahr nach dem allgemeinen Mietpreisindex des Monats Mai vor der Anpassung und zum ersten Mal am 1. Januar 2008 geändert;

14° Grundmiete: die Grundmiete entspricht dem aktualisierten Selbstkostenpreis der Wohnung, der mit einem zwischen 2 und 10% liegenden Koeffizienten multipliziert wird. Dieser Koeffizient wird von der Gesellschaft nach den vom Minister nach Begutachtung durch die Wallonische Gesellschaft festgelegten Regeln bestimmt.

Die Grundmiete wird jedes Jahr unter Berücksichtigung des aktualisierten Selbstkostenpreises der Wohnungen neufestgesetzt.

Wenn Arbeiten zur Energieeinsparung, die nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft vom Minister bestimmt sind, ausgeführt werden, wird während eines Zeitraums von zehn Jahren ab dem 1. Januar des Jahres, das auf die vorläufige Abnahme dieser Arbeiten folgt, der im vorigen Absatz definierten Grundmiete ein Betrag, der 5% der Investitionskosten entspricht, hinzugefügt.

Der Gesamtbetrag der Grundmieten muss 6% des aktualisierten Selbstkostenpreises der gesamten Wohnungen der Gesellschaft entsprechen.

15° proportionierte Wohnung: die Wohnung, die eine Anzahl Schlafzimmer enthält, die der Haushaltszusammensetzung entspricht, d.h.:

- a) ein Schlafzimmer für eine alleinstehende Person;
- b) ein Schlafzimmer für das Ehepaar oder das Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;
- c) — zwei Schlafzimmer, wenn jedes Mitglied des Ehepaars oder des Paares, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, jünger als 35 Jahre ist;
— zwei Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn ein Mitglied behindert ist, oder, auf begründeten Beschluss der Gesellschaft, in spezifischen Fällen dieser Art;
- d) für die Kinder:
 - ein Zimmer für ein Kind oder für eine Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter zehn Jahren;
 - zwei Schlafzimmer für Kinder unterschiedlichen Geschlechts, und wenn eines von ihnen über sechs Jahre ist;
 - ein zusätzliches Schlafzimmer pro behindertes Kind.

Bei der Zuweisung der Wohnung berücksichtigt die Gesellschaft für die Anwendung von Absatz 1 das oder die Kinder, die in einem Urteil festgesetzte Unterbringungsmodalitäten bei einem oder dem anderen Haushaltsmitglied genießt.

Die Gesellschaft kann in außergewöhnlichen Fällen und aufgrund eines mit dem gleichlautenden Gutachten des Kommissars der Wallonischen Gesellschaft erfassenen, mit Gründen versehenen Beschlusses, von der Bestimmung von Absatz 1 abweichen.

Die Gesellschaft kann mit der Zustimmung der Wallonischen Gesellschaft für eine Gruppe von Gemeinschaftswohnungen, die gemeinschaftliche Räume teilen, von der Bestimmung von Absatz 1 abweichen.

16° Student: die Person, die in einer Einrichtung des Sekundar- bzw. Hochschulwesens eingeschrieben bzw. immatrikuliert ist, wo sie den Unterricht besucht, was ihre Haupttätigkeit bildet.

TITEL II — Sozialwohnungen

KAPITEL I — Charta der Gesellschaften und der Mieter

Art. 2 - Eine Charta der Gesellschaften und der Mieter, deren Muster in der Anlage 3 zu finden ist, wird von der Gesellschaft sowie von den Mietern vor ihrem Einzug unterzeichnet.

KAPITEL II — Anwendungsbereich

Art. 3 - § 1 - Der vorliegende Titel findet Anwendung auf die Vermietung von Sozialwohnungen, die von der Wallonischen Gesellschaft oder von den Gesellschaften verwaltet werden.

Er findet keine Anwendung auf die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zu gewerblichen Zwecken, für eine öffentliche Dienststelle, zu sozialen oder gemeinschaftlichen Zwecken, für die Wohnung der Hausmeister oder für die Vermietung von Garagen und Parkplätzen bestimmt sind.

§ 2 - Der Haushalt erfüllt die in Artikel 1 29° oder 30° des Gesetzbuches erwähnten Bedingungen über das Einkommen und das Vermögen:

- 1° bei der Einreichung des Bewerbungsantrags;
- 2° bei der Bestätigung der Bewerbung;
- 3° bei der Zuweisung der Wohnung;
- 4° während der Mietdauer.

§ 3 - Innerhalb des Monats, in dem er darum gebeten wird, muss der Haushalt jede zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen notwendige Auskunft abgeben.

Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, sich jede zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen notwendige Unterlage ausstellen zu lassen.

KAPITEL III — *Information, Begründung und Beschwerdewege**Abschnitt 1 — Information***Art. 4 -** Die Gesellschaft informiert:

— den Mietbewerber und den Mieter individuell, mit einfacher Post oder gegen Empfangsbestätigung nach den vom Minister auf Gutachten der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten, über die Beschlüsse, die sie betreffen;

— gemeinschaftlich an den Anschlagtafeln der Gesellschaft oder über elektronische Veröffentlichungsmittel nach den vom Minister auf Gutachten der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten für jeden Beschluss zur Zuweisung der Wohnungen.

Art. 5 - Jeder einem Mietbewerber oder einem Mieter zugestellte Beschluss sowie jeder an den Anschlagtafeln der Gesellschaft bekanntgemachte Beschluss erwähnt die in Artikel 7 und 8 genannten Beschwerdewege, die Anschrift der Beschwerdekammer sowie die Möglichkeit, eine individuelle Beschwerde beim Vermittler der Wallonischen Region einzureichen, sowie die Anschrift des Vermittlers.

Abschnitt 2 — Begründung

Art. 6 - Begründet werden nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Formen die Beschlüsse der Gesellschaft über:

- die Zulassung, die Ablehnung, die Nichterneuerung oder die Streichung einer Bewerbung;
- die Zuweisung einer Wohnung;
- die Festsetzung des Mietbetrags;
- die dem Mieter während der Mietdauer gegebene Kündigung;
- den je zusätzliches Schlafzimmer zu zahlenden Zuschlag;
- die in Artikel 7 des vorliegenden Erlasses erwähnten Beschwerden.

Diese begründeten Beschlüsse werden den Betroffenen zugestellt.

Abschnitt 3 — Beschwerdewege

Art. 7 - Der Mietbewerber oder der Mieter, der sich aufgrund einer Entscheidung der Gesellschaft benachteiligt fühlt, kann innerhalb von dreißig Tagen nach Notifizierung oder nach der Bekanntmachung an den Anschlagtafeln der in Artikel 4 erwähnten Entscheidungen durch ein an den Sitz der Gesellschaft adressiertes Einschreiben eine Beschwerde einreichen.

Die Gesellschaft muss über die Beschwerde innerhalb von dreißig Tagen nach deren Einreichung Stellung nehmen und ihre Entscheidung dem Mietbewerber oder Mieter per Einschreiben senden.

Mangels einer Entscheidung in der vorgeschriebenen Frist wird davon ausgegangen, dass die Gesellschaft eine für den Kläger ungünstige Entscheidung getroffen hat.

Art. 8 - Ein Einspruch kann bei der in der Wallonischen Gesellschaft gegründeten Beschwerdekammer eingereicht werden.

- durch den Haushalt, der die Ablehnung der Zulassung oder der Bestätigung seiner Bewerbung anfecht;
- durch den Haushalt, dessen Bewerbung zugelassen wurde, der aber der Ansicht ist, dass die Wohnung nicht gemäß den Bestimmungen der Artikel 18 bis 23 zugewiesen wurde;
- durch den Haushalt, der die Wohnung mietet, bezüglich der Festsetzung des Mietbetrags;
- durch den Haushalt, der die Wohnung mietet, und der den Beschluss der Zuweisung einer Wohnung durch Wohnungswechsel anfecht.

Dieser Einspruch ist erst zulässig, nachdem eine Beschwerde gemäß Artikel 7 des vorliegenden Erlasses eingereicht wurde.

Der Einspruch wird nach den in Artikel 10 des vorliegenden Erlasses bestimmten Modalitäten eingereicht.

Art. 9 - § 1 - Die Regierung bezeichnet für einen erneuerbaren Zeitraum von sechs Jahren die Mitglieder der in Artikel 171*bis*, § 2 des Gesetzbuches erwähnten Beschwerdekammer auf der Grundlage einer jeweils durch den Minister der Justiz, durch die "Association wallonne du logement" (wallonische Vereinigung des Wohnungswesens), durch die "Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires" (Wallonische Vereinigung der Mieter und Eigentümer), durch die Wallonische Gesellschaft und durch die Verwaltung vorgestellten doppelten Liste mit zwei effektiven Mitgliedern und zwei stellvertretenden Mitgliedern.

Die Beschwerdekammer hat ihren Sitz am Gesellschaftssitz der Wallonischen Gesellschaft.

Das Sekretariat wird von der Wallonischen Gesellschaft übernommen.

Die Kommissare der Regierung bei der Wallonischen Gesellschaft dürfen den Versammlungen der Beschwerdekammer mit beratender Stimme beiwohnen.

Das stellvertretende Mitglied tagt nur, wenn das effektive Mitglied, dessen Stellvertreter es ist, verhindert ist.

Wenn ein Mitglied stirbt oder Rücktritt erklärt, nimmt die Regierung seine Ersetzung vor, um das Mandat zu Ende zu führen.

Die Beschwerdekammer legt ihre allgemeine Dienstordnung fest, die sie dem Minister zur Genehmigung vorlegt. Die allgemeine Dienstordnung bestimmt insbesondere:

- die Modalitäten und die Frist für die Vorladung vor der Beschwerdekammer;
- das Verfahren für die Beschlussfassung und die Abstimmung;
- die Anzahl Versammlungen im Jahr.

Die Mitglieder der Beschwerdekammer haben ggf. Anspruch auf die Rückzahlung ihrer Fahrtkosten nach den im Kodex des wallonischen öffentlichen Dienstes vorgesehenen Modalitäten.

§ 2 - Wenn ein Mitglied der Beschwerdekammer entweder persönlich oder als Vertreter einer in Artikel 9 § 1 Absatz 2 des vorliegenden Erlasses erwähnten Einrichtung ein direktes oder indirektes Interesse mit dem Gegenstand der Beschwerde hat, benachrichtigt er den Vorsitzenden und unterläßt er es, an der Untersuchung der Beschwerde teilzunehmen.

Der Kläger hat das Recht aus rechtmäßigen Gründen die Ablehnung jegliches Mitglieds zu beantragen. Der Vorsitzende lehnt das Mitglied, dessen Unparteilichkeit in Frage gestellt werden könnte, ab.

§ 3 - Die Beschlüsse der Beschwerdekammer sind nur dann gültig, wenn wenigstens drei Mitglieder, unter denen der Vorsitzende, anwesend sind.

Art. 10 - Der in Artikel 8 erwähnte Einspruch wird an die Beschwerdekammer innerhalb von dreißig Tagen ab der Zustellung des Beschlusses der Gesellschaft per Einschreiben gerichtet.

In der in Artikel 7 letzter Absatz genannten Hypothese wird der in Artikel 8 erwähnte Einspruch an die Beschwerdekammer innerhalb von sechzig Tagen ab der Zustellung oder der Veröffentlichung an den Anschlagtafeln des ursprünglichen Beschlusses der Gesellschaft per Einschreiben gerichtet.

Der Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung auf den angefochtenen Beschluss.

Die Beschwerdekammer bestätigt den Empfang des Einspruchs innerhalb von zehn Tagen nach dessen Versand.

Bevor sie ihren Beschluss fasst, hört sie den Kläger und die betroffene Gesellschaft an.

Sie fasst ihren Beschluss und teilt ihn innerhalb von sechzig Tagen nach dem Versand des Einspruchs der Gesellschaft und dem Kläger mit.

Mangels einer in der vorgeschriebenen Fristen getroffenen und zugestellten Entscheidung wird davon ausgegangen, dass die Beschwerdekammer eine für den Kläger günstige Entscheidung getroffen hat.

Art. 11 - § 1 - Wenn die Beschwerdekammer die Bewerbung eines Haushalts für zulässig erklärt, oder wenn sie ihre Entscheidung innerhalb der in Artikel 10 erwähnten Frist nicht trifft oder nicht zustellt, wird der Antrag des Haushalts durch einen Randvermerk an seinem Eingangsdatum in das Verzeichnis eingetragen.

§ 2 - Wenn die Beschwerdekammer beschließt, dass der Haushalt einen Anspruch auf die Zuweisung einer Wohnung persönlich haben kann, oder wenn sie ihre Entscheidung innerhalb der in Artikel 10 erwähnten Frist nicht trifft oder nicht zustellt, wird diesem Haushalt die erste freie proportionierte Wohnung, die der Haushaltszusammensetzung dieses Haushalts entspricht, zugewiesen.

§ 3 - Der von der Beschwerdekammer festgesetzte Mietbetrag wird am Datum anwendbar, an dem der angefochtene Betrag zu gelten begann.

KAPITEL IV — *Beantragung und Zuweisung einer Wohnung*

Abschnitt 1 — Bewerbungen

Art. 12 - § 1 - Der Antragsteller reicht seinen Mietantrag am Sitz der Gesellschaft seiner Wahl, mittels des einheitlichen Bewerbungsformulars, das mit der Anlage 4 zum vorliegenden Erlass übereinstimmt, zusammen mit allen notwendigen Auskünften zur Feststellung der Zulässigkeit und ggf seiner möglichen Vorzugsrechte.

Der Antragsteller kann angeben, dass er sich für die Zuweisung einer Wohnung bei mehreren Gesellschaft bewirbt. In diesem Fall wird die Gesellschaft, die das einheitliche Bewerbungsformular erhalten hat, mit dem in den Artikeln 13 bis 15 des vorliegenden Erlasses erwähnten Verfahren beauftragt.

§ 2 - Die Gesellschaft, die die Wohnung zuweist, stützt sich auf die Analyse der Unterlagen, die von der Gesellschaft, die das einheitliche Bewerbungsformular erhalten hat, durchgeführt wurde.

§ 3 - Die Gesellschaft, die die Wohnung zuweist, übernimmt die Verwaltungskosten der Gesellschaft, bei der der Mietantrag eingereicht wurde, nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten.

§ 4 - Die Gesellschaft führt am Gesellschaftssitz ein Bewerberverzeichnis, das nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellt wird.

Die Wallonische Gesellschaft kann eine Abschrift des Bewerberverzeichnisses, auf einfache schriftliche Anfrage nach den von ihr übermittelten Standards erhalten.

Die eingereichten Bewerbungen werden in das Verzeichnis an deren entsprechenden Datum in der Reihenfolge ihrer Einreichung eingetragen.

Beim Registrieren der Zulassung, Streichung, Ablehnung oder Bestätigung der Bewerbungen wird das Bewerberverzeichnis vom Kommissar der Wallonischen Gesellschaft numeriert und mit einem Sichtvermerk versehen.

Wenn der Kommissar der Wallonischen Gesellschaft feststellt, dass die Bestimmungen des vorliegenden Artikels nicht eingehalten werden, benachrichtigt er diese davon.

Art. 13 - § 1 - Die Gesellschaft informiert ggf. den Antragsteller innerhalb von acht Tagen ab der Abgabe oder dem Versand des einheitlichen Formulars über die festgestellten Mängel.

Die Gesellschaft notifiziert innerhalb von dreißig Tagen ab der Abgabe oder dem Versand des einheitlichen Formulars die Zulässigkeit des Antrags oder dessen durch die Nichteinhaltung der Zulässigkeitsbedingungen begründete Ablehnung.

§ 2 - Die zugelassene Bewerbung wird am Datum der Abgabe oder des Versands in das durch die Wallonische Gesellschaft koordinierte EDV-Bewerberverzeichnis nach den vom Minister auf Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten eingetragen.

Art. 14 - § 1 - Die Gesellschaft richtet zwischen dem 15. Dezember und dem 15. Januar per einfache Post oder per E-Mail an jeden vor dem 1. Juli zugelassenen Mietbewerber eine Aufforderung, seine Bewerbung zu erneuern.

Diesem Schreiben oder dieser E-Mail werden alle zur Erneuerung der Bewerbung notwendigen Unterlagen und Auskünfte beigefügt.

§ 2 - Der Bewerber bestätigt zwischen dem 1. und dem 15. Februar den vor dem 1. Juli zugelassenen Antrag nach den in Artikel 12 § 1 erwähnten Modalitäten.

§ 3 - Die Gesellschaft bestätigt den Empfang der Bestätigung und notifiziert deren Zulässigkeit oder deren durch die Nichteinhaltung der Zulässigkeitsbedingungen begründete Ablehnung innerhalb sechzig Tagen ab dem Eingang der Bestätigung.

Diese Empfangsbestätigung und diese Notifizierung sowie die in Artikel 13 § 1 Absatz 2 erwähnte Notifizierung geben an, dass jede Bewerbung, die nicht jedes Jahr bestätigt wird, gestrichen wird.

Art. 15 - Außer bei einer begründeten, von dem Verwaltungsrat der Gesellschaft gewährten Abweichung wird die Bewerbung eines Haushalts, der eine Wohnung verweigert hat, gestrichen.

Sie kann erst nach einer Frist von sechs Monaten ab dem Tag der Notifizierung der Zuweisung des Wohnung wieder eingereicht werden.

Art. 16 - Jede Verweigerung, die in Artikel 3, § 3 erwähnten Ermächtigungen zu erteilen, sowie jede falsche oder unvollständige Erklärung eines Haushaltsmitglieds erlauben der Gesellschaft, die Bewerbung der Betroffenen zu streichen.

Abschnitt 2 — Vorzugsrechte

Art. 17 - § 1 - Den Mietbewerbern werden nach den in den § 2 und 3 bestimmten Modalitäten Vorzugspunkte zugewiesen.

§ 2 -

Allgemeine Tabelle der Vorzugsrechte	Punkte
Der Mieter, der eine Wohnung verlassen muss, die Gegenstand eines Unbewohnbarkeitserlasses war.	8
Der Bewohner einer durch die Verwaltung als unbewohnbar anerkannten Wohnung.	8
Der Bewohner eines Campingwagens, eines Chalets oder einer prekären Unterkunft, den bzw. das bzw. die er als Hauptwohnort benutzt, oder der seinen Wohnsitz in einem durch den Plan "Ständiges Wohnen" bestimmten Gebiet hat.	8
Der Mieter, der eine Wohnung verlassen muss, die Gegenstand eines Enteignungserlasses ist.	8
Der Mieter, der eine überbelegte Wohnung verlassen muss.	8
Die Person, die sich in einer schweren sozialen Notlage befindet. Wird als in einer schweren sozialen Notlage betrachtet, die Person die, mit der Bescheinigung des öffentlichen Sozialhilfezentrums entweder: — Opfer eines Katastrophenfalls ist; — als Obdachloser anerkannt wird; — wegen ehelicher Gewalt eine Wohnung verlässt.	8
Das Ehepaar oder das Paar, das aus seit weniger als acht Jahren in eheähnlicher Gemeinschaft zusammenlebenden Personen zusammengesetzt ist, und das mindestens ein unterhaltsberechtigtes Kind hat.	6
Die geschiedene Person oder die Person, deren Scheidungsverfahren läuft, und die ein oder mehrere unterhaltsberechtigten Kinder hat.	6
Die alleinstehende schwangere Frau oder der alleinstehende Elternteil mit einem oder mehreren unterhaltsberechtigten Kindern.	6
Der Haushalt, in dem die Ehepartner jünger als 30 Jahre sind.	6
Die behinderte Person, oder die Person, die im Sinne des Einkommensteuergesetzbuches eine behinderte Person zu ihren Lasten hat.	4
Der Bezugsberechtigte einer Kriegsrente und der Kriegsinvalide.	4
Der ehemalige politische Gefangene und seine Anspruchsberechtigten.	4
Der ehemalige Untertagearbeiter.	4
Der Mieter, dessen Mietvertrag in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 1991 zur Abänderung und Vervollständigung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Mietverträge, abgeändert durch das Gesetz vom 1. März 1991, durch den Vermieter gekündigt wird.	3
Die Person, die infolge einer anerkannten Berufskrankheit oder eines Arbeitsunfalls keine berufliche Tätigkeit mehr ausüben kann oder die Person, die diese Person zu ihren Lasten hat.	2
Der nicht beschäftigte Arbeitsuchende.	2
Die Person, die ein Boot verlässt, für das der Staat eine Abwrackprämie gewährt.	2

Für einen selben Haushalt dürfen die gleichwertigen Punkte nicht zusammengerechnet werden, außer wenn sie den Wert 2 haben. Jedoch darf ein Haushalt nicht mehr als einmal den Wert 2 erhalten, außer bei Zusammenrechnung der Punkte in bezug auf das Alter des Antrags.

Die Punkte mit verschiedenen Werten werden zusammengerechnet.

§ 3 - Der Haushalt erhält zwei Punkte pro Jahr nach dem Einreichen des Antrags.

§ 4 - Die Gesellschaft kann eine spezifische Regelung annehmen, die das Folgende bestimmt:

1° Vorzugsrechte:

— durch Bestimmung einer zusätzlichen Kategorie von Mietbewerbern angesichts der in § 2 des vorliegenden Artikels erwähnten Kategorien;

— durch Zuweisung von zusätzlichen Punkten an den in § 2 des vorliegenden Artikels erwähnten Vorzugsrechten;

— für die Zuweisung von Wohnungen in einem bestimmten Wohnviertel, was die Familienzusammensetzung oder das Einkommen der Bewerber betrifft;

2° der Prozentsatz der aufgrund dieser spezifischen Regelung zugewiesenen Wohnungen je Kalenderjahr.

Die spezifische Regelung gibt seine Anwendungsdauer an.

Die Regelung kann jährlich revidiert werden.

Der Entwurf der spezifischen Regelung wird vor dem 1. September, das dem 1. Januar des Jahres, während dessen sie in Kraft tritt, vorhergeht, der Wallonischen Gesellschaft zur Genehmigung unterworfen.

Abschnitt 3 — Zuweisung der Wohnungen

Art. 18 - Der durch die Satzungen eingerichtete Zuweisungsausschuss nimmt die Zuweisung der Wohnungen vor.

Art. 19 - Die Gesellschaft klassifiziert die Bewerber auf zwei Listen:

a) nach dem Alter der Bewerbungen;

b) nach der Anzahl Punkte in Anwendung von Artikel 17.

Art. 20 - Die freie angepasste Wohnung wird vorzugsweise dem Haushalt zugewiesen, in dem mindestens ein Mitglied behindert ist.

Die freie Wohnung, die spezifisch für eine Person über 65 Jahre oder für einen Haushalt, dem eine Person über 65 Jahre gehört, entworfen wurde, wird diesen Personen vorzugsweise zugewiesen.

Art. 21 - Außer bei der Anwendung von Artikel 11 § 2 wird die erste freie proportionierte Wohnung vorzugsweise dem Mieter, der bei derselben Gesellschaft einen Antrag auf Wohnungswechsel eingereicht hat, um wegen der in Artikel 1 15° erwähnten Kriterien aus einer nicht proportionierten Wohnung auszuziehen, oder wegen des Einkommens des Haushalts in der Reihenfolge der Anträge auf Wohnungswechsel zugewiesen.

Art. 22 - § 1 - Im Laufe eines selben Kalenderjahres kann die Gesellschaft ein Drittel der freien Wohnungen den Haushalten mit geringem Einkommen zuweisen.

§ 2 - Im Laufe eines selben Kalenderjahres werden die freien proportionierten Wohnungen folgenderweise zugewiesen:

a) zu wenigstens 40% den Haushalten, die auf der in Artikel 19 a) erwähnten Liste aufgeführt sind, und die meisten Punkten haben;

a) zu wenigstens 40% den Haushalten, die auf der in Artikel 19 b) erwähnten Liste aufgeführt sind, und die meisten Punkten haben;

§ 3 - Bei Punktegleichheit wird die Wohnung zuerst dem Haushalt zugewiesen, dessen Hauptwohnsitz seit der längsten Zeit auf dem Gebiet einer Gemeinde gelegen ist, die Kapitalanteile in der betreffenden Gesellschaft besitzt.

Art. 23 - Es darf lediglich bei höherer Gewalt, die aufgrund eines mit dem gleichlautenden Gutachten des Kommissars der Wallonischen Gesellschaft erfassenden, mit Gründen versehenen Beschlusses durch den Bürgermeister bescheinigt wird, von den Artikeln 18 bis 22 des vorliegenden Erlasses abgewichen werden.

*KAPITEL V — Mietung**Abschnitt 1 — Allgemeines*

Art. 24 - § 1 - Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen aufgrund eines in der Anlage 5 zum vorliegenden Erlass stehenden Mietmietvertrags.

§ 2. Der Mietmietvertrag enthält die Bedingungen und Modalitäten, nach denen die Gesellschaft dem Mieter seine Kündigung ausspricht.

§ 3. Der Mieter wählt die gemietete Wohnung als Wohnsitz.

§ 4. Jede Klausel, die im Gegensatz zu den in Absatz 1 erwähnten Bestimmungen des Mietmietvertrags steht, hat keine Wirksamkeit gegenüber dem Mieter.

Art. 25 - § 1. Für jede vermietete Wohnung bezieht die Gesellschaft einen monatlichen Mietzins, der ab dem Inkrafttreten des Mietvertrags geschuldet wird und vor dem 10. jedes Monats zu zahlen ist.

§ 2 - Zusätzlich zum Mietzins und gemäß dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Regelung der bei der Vermietung der durch die „Société wallonne du Logement“ oder durch die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen anfallenden Mietnebenkosten kann die Gesellschaft den Mietern die Verbrauchsausgaben und Kosten als Nebenkosten anrechnen:

— als Gegenleistung für die Nutznießung von Dienstleistungen;

— für die Benutzung der Wohnungsausstattung;

— für die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtung und gemeinschaftlichen Gebäudeteile.

§ 3 - Der Mieter oder der von ihm bezeichnete Vertreter kann einmal im Jahr am Sitz der Gesellschaft und nach den vom Minister bestimmten Modalitäten von jedem Element in bezug auf die Berechnung der Nebenkosten, die ihm angerechnet werden, Kenntnis nehmen. Wenn er es wünscht, kann er von einer von ihm gewählten Person begleitet werden.

Art. 26 - § 1 - Innerhalb des Monats, in dem er darum gebeten wird, muss der Haushalt jede zur Berechnung des Mietzinses notwendige Auskunft abgeben.

Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, sich jede zur Berechnung des Mietzinses notwendige Unterlage ausstellen zu lassen.

§ 2 - Der Mieter ist dazu verpflichtet, die Gesellschaft unverzüglich über jede Änderung seines Haushalts oder über jede Verminderung oder Erhöhung um mindestens 15% des Haushaltseinkommens im Vergleich zu dem Einkommen, das bei der Berechnung des gemäß den Bestimmungen von Artikel 30 zuletzt festgelegten Mietzinses berücksichtigt worden ist, zu benachrichtigen.

Art. 27 - Die Gesellschaft übermittelt dem Mieter einen Mietberechnungsschein, der nach dem in Anlage 6 bestimmten Muster erstellt worden ist.

Art. 28 - Die Gesellschaft kann den Mietzins auf den in Artikel 34 erwähnten Höchstbetrag erhöhen, oder den Mietvertrag in Form einer gesetzlichen Kündigung beenden, unbeschadet der Auflage für den Mieter, die Mietzinsunterschiede, die ihm unberechtigt zugute gekommen sind, zurückzuzahlen, bei einer Verweigerung, nach einer von der Gesellschaft an das Haushaltsmitglied per Einschreiben gerichteten Mahnung, die in Artikel 26 § 1 erwähnten Ermächtigungen oder die zur Erstellung des Mietzinses notwendigen Auskünfte zu erteilen, oder bei falscher oder unvollständiger Erklärung eines Haushaltsmitglieds sowie bei Entzug der in Artikel 26 § 1 vorgesehenen Ermächtigungen bzw. bei Versäumnis, die in Artikel 26 § 2 vorgesehene Benachrichtigung vorzunehmen.

Die Entscheidung, diese Bestimmungen anzuwenden, trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft nach Begutachtung durch den Kommissar der Wallonischen Gesellschaft.

Abschnitt 2 — Festsetzung des Mietzinses

Art. 29 - § 1 - Der Mietzins wird jedes Jahr gemäß Artikel 30 angepasst, unter Berücksichtigung des von den Haushaltsmitgliedern, die in der Wohnung leben, bezogenen Einkommens, des von der Gesellschaft bestimmten Koeffizienten x und der Grundmiete.

Der so angepasste Mietzins findet ab dem 1. Januar Anwendung.

§ 2 - Es werden ein neuer Mietzins sowie ein neuer Mietvertrag festgelegt, wenn dem Mieter eine andere Wohnung der Gesellschaft zugewiesen wird.

Der neue Mietzins findet ab dem Tag des Wohnungswechsels Anwendung.

§ 3 - Es wird ein neuer Mietzins gemäß den Bestimmungen von Artikel 30 festgelegt, wenn:

1° der Haushalt, der die Wohnung benutzt, eine Änderung erfährt;

2° das gesamte auf Jahreswertung berechnete Einkommen des Haushalts, der die Wohnung benutzt, eine Verminderung oder eine Erhöhung von mindestens 15% im Vergleich zu den für die Berechnung des zuletzt festgesetzten Mietzinses berücksichtigten Einkommen erfahren hat.

Im Falle einer Verminderung des Einkommens findet der neue Mietzins Anwendung am ersten Tag des Monats, nachdem der Mieter die Verminderung des Einkommens notifiziert hat. Der Mieter muss alle drei Monate den Nachweis der Verminderung des Einkommens erbringen, sonst wird der ehemalige Mietzins sofort wieder gültig.

Im Falle einer Erhöhung des Einkommens findet der neue Mietzins Anwendung am ersten Tag des Monats nach der Erhöhung des Einkommens.

Art. 30 - Die Monatsmiete (L) entspricht dem Ergebnis der Anwendung der folgenden Formel:

$$L = 0,4 LB+ \times RA/12$$

In dieser Formel:

LB = monatliche Grundmiete;

RA = jährliches Einkommen des Haushalts im Sinne von Artikel 31;

x = Koeffizient, der aufgrund des Einkommens RA jährlich von der Gesellschaft für die Gesamtheit ihrer Mieter gemäß dem in Anlage I bestimmten Verfahren festgesetzt wird.

Art. 31 - Für die Anwendung von Artikel 30 addiert die Gesellschaft die in Artikel 1 8° des vorliegenden Erlasses erwähnten Einkommen des Mieters.

Art. 32 - § 1 - Eine Ermäßigung von 6 Euro pro unterhaltsberechtigtes Kind wird auf den gemäß den Bestimmungen von Artikel 30 berechneten Mietzins gewährt.

Dieser Betrag wird an den Index der Verbraucherpreise des Monats Mai 2007 gebunden.

Er wird am 1. Januar eines jeden Jahres, unter Anwendung des Index der Verbraucherpreise des Monats Mai des vorigen Jahres angepasst.

Der Betrag, der sich aus dieser Anpassung ergibt, wird auf den nächsten Zehnerbetrag in Cents auf- bzw. abgerundet.

§ 2 - Ein behindertes Kind oder ein Waisenkind zählt für zwei unterhaltsberechtigten Kinder. Die erwachsene behinderte Person wird betrachtet, als hätte sie ein unterhaltsberechtigtes Kind.

§ 3 - Der Minister bestimmt die Modalitäten, nach denen die Region für die Kosten dieser Ermäßigung aufkommt.

Art. 33 - Der gemäß Artikel 30 bis 32 berechnete Mietzins darf nicht unter 12% des in Artikel 1, 8° erwähnten Mindesteinkommens liegen.

Art. 34 - Der gemäß Artikel 30 bis 32 bestimmte jährliche Mietzins darf, ohne die in Artikel 32 erwähnten Ermäßigungen, 20% des Haushaltseinkommens oder nach den Ermäßigungen, den normalen Mietwert nicht überschreiten, sofern das Einkommen dieses Haushalts während mindestens eines Jahres das Einkommen eines Haushalts mit geringem Einkommen nicht um mehr als 20% überschreitet.

Für einen Haushalt, dessen Einkommen seit mindestens einem Jahr das Einkommen eines Haushalts mit geringem Einkommen überschreitet, ist der jährliche Mietzins nicht durch den normalen Mietwert begrenzt.

Jedoch findet der vorige Absatz keine Anwendung, wenn der Mieter, sein mit ihm lebender Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person am ersten Januar des Jahres, in dem der Mietzins in Anwendung desselben Paragraphen angepasst werden muss, das Alter von 50 Jahren erreicht, und wenn er an diesem Datum dieselbe Wohnung seit mindestens 10 Jahren bewohnt.

Art. 35 - Wenn der Mieter eine nicht proportionierte Wohnung mit mindestens zwei überschüssigen Zimmern mietet, und vorausgesetzt, dass der Haushalt kein behindertes Mitglied umfasst, zahlt der Mieter zusätzlich zum gemäß Artikel 29 bis 34 berechneten Mietzins monatlich einen Zusatz von 25 Euro pro überschüssiges Zimmer, wobei das erste Zimmer zusatzfrei ist.

TITEL III — Durchschnittswohnung

KAPITEL I — Anwendungsbereich

Art. 36 - § 1 - Der vorliegende Titel findet Anwendung auf die Vermietung von Durchschnittswohnungen, die von der Wallonischen Gesellschaft oder von den Gesellschaften verwaltet werden.

§ 2 - Der Haushalt erfüllt zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung und während der Mietdauer die in Artikel 1 31° des Gesetzbuches erwähnten Bedingungen über das Einkommen und das Vermögen:

Artikel 3 § 3 des vorliegenden Erlasses findet Anwendung.

§ 3 - Auf Antrag der Gesellschaft kann der Minister eine Abweichung gewähren, wenn die in Artikel 1 31° des Gesetzbuches erwähnte Bedingung über das Mindesteinkommen erfüllt ist, wenn die Durchschnittswohnungen auf dem Gebiet einer Gemeinde liegen, die ein in Artikel 79 § 2 1° des Gesetzbuches erwähntes bevorzugtes Initiativgebiet umfasst.

§ 4 - Im Falle der Unmöglichkeit, eine Wohnung während mehr als drei Monate zu vermieten, kann die Gesellschaft sie einem Haushalt mit geringem Einkommen zur Miete für eine nicht erneuerbare Höchstperiode von drei Jahren freigeben.

KAPITEL II — Zuweisung der Wohnungen

Art. 37 - Die freie proportionierte Wohnung wird dem Haushalt mit mittlerem Einkommen zugewiesen, dessen auf den nächsten Zehner Euro abgerundetes global steuerpflichtiges Einkommen am geringsten ist.

Bei gleichen Vorzugsrechten wird die Wohnung dem Haushalt zugewiesen, dessen Antrag, der in dem nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellten Bewerberverzeichnis eingetragen ist, seit der längsten Zeit eingereicht wurde.

KAPITEL III — *Festsetzung des Mietzinses*

Art. 38 - Die auf der jährlichen Grundlage berechnete anfängliche Miete entspricht fünf Prozent des Selbstkostenpreises der Wohnung.

Die im ersten Absatz erwähnte Miete wird am 1. Januar eines jeden Jahres angepasst: Sie entspricht 5% des aktualisierten Wohnungspreises. Diese Aktualisierung erfolgt nach denselben Kriterien und Modalitäten wie diejenigen, die für die Vermietung von Sozialwohnungen durch den vorliegenden Erlass verabschiedet werden.

KAPITEL IV — *Mietsystem*

Art. 39 - § 1 - Unbeschadet der Artikel 36 §§ 2 bis 4, 38, 39, § 2 und 40 des vorliegenden Erlasses werden die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und ihren Mietern durch das Zivilgesetzbuch geregelt.

Jede Untervermietung ist verboten.

§ 2 - Die Gebühren, Verbrauchsausgaben und Kosten, die zu Lasten des Mieters gehen, werden gemäß dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Regelung der bei der Vermietung der durch die "Société wallonne du Logement" oder durch die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen anfallenden Mietnebenkosten festgelegt.

§ 3 - Vor der ersten Vermietung der Durchschnittswohnungen übermittelt die Gesellschaft der Wallonischen Gesellschaft die Berechnung der in Artikel 38 erwähnten anfänglichen Mieten, die je nach Wohnungstyp aufgegliedert werden.

Art. 40 - § 1 - Die Gesellschaft setzt dem Mietvertrag jederzeit ein Ende mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief zugestellt wird und ab dem ersten Tag des Monats nach dem Monat, im Laufe dessen die Kündigung erfolgt, läuft, wenn der Mieter Volleigentümer oder Nutznießer einer Wohnung ist, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig, unbewohnbar oder unangepasst ist.

Die Miete wird ab dem Monat, der auf den Erwerb folgt, und bis zum Ende des Mietvertrags auf den normalen Mietwert erhöht.

§ 2 - Die Gesellschaft kann dem Mietvertrag jederzeit ein Ende setzen, mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief zugestellt wird und ab dem ersten Tag des Monats nach dem Monat, im Laufe dessen die Kündigung erfolgt, läuft, wenn das Einkommen des bewohnenden Haushalts seit sechs Monaten das mittlere Einkommen im Sinne von Artikel 1 31° des Gesetzbuches überschreitet.

Die Miete wird ab dem Monat, der auf den Bezug von einem Einkommen, das das mittlere Einkommen überschreitet, folgt, und bis zum Ende des Mietvertrags auf den normalen Mietwert erhöht.

KAPITEL V — *Information, Begründung und Beschwerdewege*

Art. 41 - Das Kapitel III von Titel II des vorliegenden Erlasses findet auf die Vermietung von Durchschnittswohnungen Anwendung.

TITEL IV — *Wohnung mit Gleichgewichtsmiete*KAPITEL I — *Anwendungsbereich*

Art. 42 - Der vorliegende Titel findet Anwendung auf die Vermietung von Wohnungen, die in einer Liste verzeichnet werden, die nach den in Artikel 43 des vorliegenden Erlasses aufgeführten Bedingungen und Modalitäten erstellt wird.

Art. 43 - § 1 - Die Gesellschaft übermittelt spätestens am 1. September eines jeden Jahres der Wallonischen Gesellschaft die Liste der Wohnungen, deren Eintragung in das in Artikel 42 erwähnte Verzeichnis sie vorschlägt, zusammen mit einem Vermerk zur Begründung der Wahl der Wohnungen, dem Betrag der Grundmiete, deren Anwendung sie für jede verzeichnete Wohnung vorschlägt, und dem günstigen Gutachten der Gemeinde, Mitglied der Gesellschaft, auf deren Gebiet die verzeichneten Wohnungen gelegen sind.

Der Betrag der Grundmiete wird durch Vergleich mit dem Mietwert einer ähnlichen Wohnung in der Gemeinde bestimmt.

Die Anzahl der vorgeschlagenen Wohnungen darf pro Jahr die Anzahl der in derselben Gemeinde zum Ankauf angebotenen Sozialwohnungen nicht überschreiten.

§ 2 - Die Wallonische Gesellschaft registriert alle Wohnungen auf der Grundlage der gemäß § 1 geäußerten Vorschläge und erstellt eine Liste, die sie zusammen mit den anzuwendenden Mietzinsen spätestens am 1. November eines jeden Jahres für das nächste Jahr dem Minister zur Genehmigung unterbreitet.

Die genehmigte Liste wird durch die Wallonische Gesellschaft jeder betroffenen Gesellschaft zugestellt.

KAPITEL II — *Zuweisung der Wohnungen*

Art. 44 - § 1 - Die Gesellschaft führt ein getrenntes Register, das nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellt wird, über die Bewerbungsanträge für die in der in Artikel 42 des vorliegenden Erlasses erwähnten Liste aufgeführten Wohnungen.

§ 2 - Die Wohnung wird dem Haushalt zugewiesen, dessen Antrag am ältesten ist.

§ 3 - Die jährliche Miete darf 25% des Einkommens des Haushalts nicht überschreiten.

§ 4 - Der Mieter darf weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig, unbewohnbar oder unangepasst ist.

KAPITEL III — *Mietsystem*

Art. 45 - § 1 - Unbeschadet der Artikel 43 und 45 § 2 des vorliegenden Erlasses werden die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und ihren Mietern durch das Zivilgesetzbuch geregelt.

Jede Untervermietung ist verboten.

§ 2 - Die Gebühren, Verbrauchsausgaben und Kosten, die zu Lasten des Mieters gehen, werden gemäß dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Regelung der bei der Vermietung der durch die "Société wallonne du Logement" oder durch die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen anfallenden Mietnebenkosten festgelegt.

Art. 46 - § 1 - Die Gesellschaft übermittelt der Wallonischen Gesellschaft jährlich spätestens bis zum 31. März einen Bericht nach dem durch Letztere erstellten Muster, zur Schätzung der finanziellen Kosten der Maßnahme, insbesondere betreffend:

- die gesamten bezogenen Mieten, die nach der Art Wohnungen aufgegliedert werden;
- den Unterschied zwischen dem Betrag der bezogenen Mieten und den aufgrund der Vermietung von Sozial- oder Durchschnittswohnungen berechneten Mieten.

§ 2 - Die Wallonische Gesellschaft übermittelt dem Minister jährlich eine globale Bewertung der Anwendung der Gleichgewichtsmiete.

KAPITEL IV — *Information, Begründung und Beschwerdewege*

Art. 47 - Das Kapitel III von Titel II des vorliegenden Erlasses findet auf die Vermietung von Wohnungen mit Gleichgewichtsmiete Anwendung.

TITEL V — *An Studenten vermietete Wohnungen*

KAPITEL I — *Anwendungsbereich*

Art. 48 - Der vorliegende Titel findet Anwendung auf die Vermietung an Studenten im Sinne von Artikel 1 16° des vorliegenden Erlasses von Wohnungen, deren Eigentümer die Gesellschaft ist.

Die Gesellschaft kann die Verwaltung der an Studenten vermieteten Wohnungen dem Organisationsträger einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts oder einer Universität anvertrauen.

KAPITEL II — *Zuweisung der Wohnung*

Art. 49 - Die Gesellschaft führt ein jährlich aktualisiertes getrenntes Register, das nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellt wird, über die Bewerbungsanträge für die Wohnungen, die sie der Vermietung an Studenten vorbehält.

Art. 50 - Die Wohnung wird dem Studenten zugewiesen, dessen Antrag am ältesten ist.

KAPITEL III — *Mietsystem*

Art. 51 - Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen aufgrund eines in der Anlage 5 zum vorliegenden Erlass stehenden Mietermietvertrags.

Der Student ist nicht verpflichtet, die gemietete Wohnung als Wohnsitz zu wählen.

Art. 52 - § 1 - Wenn der Student Einkommen bezieht, finden die in Artikel 1, 29° und 30° des Gesetzbuches erwähnten Bedingungen über das Einkommen und das Vermögen Anwendung.

Wenn er kein Einkommen bezieht, werden lediglich die Einkommensbedingungen des Haushalts, zu dessen Lasten er ist, berücksichtigt.

§ 2 - Artikel 3 § 2 § 3 des vorliegenden Erlasses findet Anwendung.

Art. 53 - Artikel 18 und 24 bis 35 des vorliegenden Erlasses finden Anwendung.

KAPITEL IV — *Information, Begründung und Beschwerdewege*

Art. 54 - Das Kapitel III von Titel II des vorliegenden Erlasses findet auf die Vermietung von an Studenten vermieteten Wohnungen Anwendung.

TITEL VI — *Aufhebungsbestimmungen*

Art. 55 - Folgende Erlasse werden aufgehoben:

— der Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen;

— der Ministerialerlass vom 15. Februar 1996 zur Bestimmung, für die durch die "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen, der Modalitäten für die Einreichung von Bewerbungen, der Verfahrensregeln bei Empfang einer unvollständigen Bewerbung sowie des Verfahrens und der Modalitäten für die Bestätigung einer zugelassenen Bewerbung;

- der Ministerialerlass vom 21. April 1995 zur Bestimmung der Form des Bewerberverzeichnisses für eine Wohnung der "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) und der von dieser anerkannten Gesellschaften;

— der Ministerialerlass vom 15. Februar 1996 zur Organisierung der Verfahrensmodalitäten bezüglich Einsprüche von Mietbewerbern um eine Sozialwohnung der "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder der durch diese anerkannten Gesellschaften;

— der Ministerialerlass vom 15. Juni 2001 zur Festlegung des Mietermietvertrags für die Vermietung von Sozialmietwohnungen, die von Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwaltet werden;

— der Ministerialerlass vom 20. Oktober 1992 zur Festlegung der allgemeinen Regeln, an denen sich die "Société wallonne du Logement" und die durch sie anerkannten Gesellschaften bei der Ermittlung des in Artikel 15 § 1 Absatz 2 des durch Erlass der vom 23. Juli 1992 abgeänderten Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die "Société wallonne du Logement" oder durch von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, erwähnten Koeffizienten zu halten hat;

TITEL VII — *Übergangsbestimmungen*

Art. 56 - Die Gesellschaft, die in Anwendung der von der Wallonischen Regierung in ihrer Sitzung vom 18. Oktober 2001 oder von der Wallonischen Regierung später verabschiedeten Maßnahmen zum Zusammenschluss und zur Umstrukturierung der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes Wohnungen erhält, behält diesen Koeffizienten, so wie er bei der letzten Berechnung des Mietzinses durch die abtretende Gesellschaft angewandt worden war, während eines Zeitraums von drei Jahren, was die Mieter angeht, die diese Wohnungen am Datum der Übertragung ihres Eigentums bewohnen.

Art. 57 - Die nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses abgeschlossenen Mietverträge werden den Bestimmungen des vorliegenden Erlasses unterworfen.

Art. 58 - Die Vorzugspunkte der Mietbewerber am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses bleiben ihnen erhalten.

Art. 59 - Der Mieter, dessen Datum des Mietvertrags vor dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses liegt, und dessen nicht proportionierte Wohnung mindestens zwei überschüssige Zimmer umfasst, muss in eine andere proportionierte Wohnung einziehen, die ihm von der Gesellschaft in derselben Gemeinde angeboten wird, innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem ersten Tag des Monats, nachdem die Gesellschaft den Vorschlag eines Wohnungswechsels per Einschreiben zugestellt hat.

Am Ablauf der Frist von drei Monaten zahlt der Mieter, dessen Haushalt kein behindertes Mitglied umfasst, zusätzlich zum gemäß Artikel 29 bis 34 des vorliegenden Erlasses berechneten Mietzins monatlich einen Zusatz von 25 Euro pro überschüssiges Zimmer, wobei das erste Zimmer zusatzfrei ist.

Art. 60 - Zum ersten Mal unterbreitet die Gesellschaft den in Artikel 17, § 4 des vorliegenden Erlasses erwähnten Entwurf der spezifischen Regelung der Wallonischen Gesellschaft spätestens bis zum 1. Januar 2008.

Zum ersten Mal unterbreitet die Wallonische Gesellschaft die in Artikel 43 § 2 des vorliegenden Erlasses erwähnte Liste dem Minister spätestens bis zum 1. Januar 2008 zur Genehmigung.

TITEL VIII — Inkrafttreten

Art. 61 - § 1 - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

§ 2 - In Abweichung von § 1 tritt Artikel 13 § 2 des vorliegenden Erlasses an dem von der Regierung festgelegten Datum in Kraft.

§ 3 - Das Einspruchsverfahren, das durch die Artikel 8 ff. geregelt wird, findet Anwendung auf die nach dem 1. Januar 2008 getroffenen Beschlüsse der Gesellschaft.

Art. 62 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 1 — Bestimmung des Koeffizienten x

Um den Wert von x in bezug auf RA zu bestimmen, wählt die Gesellschaft jährlich zwei Werte x:

- der eine, x1, soll zwischen zwei Werten, die er erreichen kann, inbegriffen werden: wenigstens 0,035 und höchstens 0,060;
- der andere, x2, soll zwischen zwei Werten, die er erreichen kann, inbegriffen werden: wenigstens 0,090 und höchstens 0,120.

Der Wert x entsprechend RA wird dann mittels der folgenden Formeln berechnet:

Wenn RA unter oder gleich zu 7.500 Euro liegt, so $x = x_1$

Wenn RA über 7.500 Euro und unter 15.000 Euro liegt, so $x = x_1 + (x_2 - x_1)(RA - 7.500)/7.500$

Wenn RA gleich zu oder über 15.000 Euro liegt, so $x = x_2$

Bei einem Zusammenschluss kann die "Société wallonne du Logement" die aus diesem Zusammenschluss entstandene Gesellschaft ermächtigen, übergangsweise für das Vermögen jeder der zusammengeschlossenen Gesellschaften unterschiedliche Werte x1 und x2 jährlich zu bestimmen.

Die Gesellschaft, die in Anwendung der von der Wallonischen Regierung am 18. Oktober 2001 verabschiedeten Maßnahmen zum Zusammenschluss und zur Umstrukturierung der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes Wohnungen erhält, behält die Koeffizienten X1 und X2, so wie bei der letzten Berechnung des Mietzinses durch die abtretende Gesellschaft angewandt worden waren, während eines Zeitraums von drei Jahren, was die Mieter angeht, die diese Wohnungen am Datum der Übertragung ihres Eigentums bewohnen.

Wenn die übernehmende Gesellschaft während dieses dreijährigen Zeitraums die bei der Berechnung des Mietzinses ihrer Erstwohnungen anwendbaren Koeffizienten X1 oder X2 erhöht, müssen die bei der Berechnung des Mietzinses der im vorigen Absatz gemeinten, erhaltenen Wohnungen anwendbaren Koeffizienten X1 und X2 jedoch im selben Verhältnis erhöht werden, ohne die für diese Koeffizienten vorgesehenen Höchstwerte niemals überschreiten zu dürfen.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 2 — Tabelle der Angleichungskoeffizienten

Tabelle der Angleichungskoeffizienten für die Berechnung der aktualisierten Selbstkostenpreise am 1. 1. 2008			
Jahr	Jahr	Jahr	Koeffizient
1914	102,6891	1961	3,9156
1915	70,0146	1962	3,9419
1916	53,7435	1963	3,7922
1917	40,0944	1964	3,4720
1918	35,8928	1965	3,6020
1919	32,6584	1966	3,3785
1920	29,7403	1967	3,3198
1921	27,7014	1968	3,3498
1922	25,3028	1969	3,2026
1923	24,3728	1970	2,9929
1924	21,8250	1971	2,9118
1925	26,4120	1972	2,7653
1926	23,3678	1973	2,5454
1927	20,6306	1974	2,0041
1928	17,4033	1975	1,8534
1929	14,9346	1976	1,7407
1930	16,3834	1977	1,6191
1931	19,6971	1978	1,6057
1932	21,7550	1979	1,5817
1933	25,1762	1980	1,5214
1934	25,4151	1981	1,5562
1935	24,5055	1982	1,5913
1936	22,4848	1983	1,6282
1937	19,1545	1984	1,5866
1938	15,2300	1985	1,5306
1939	18,3851	1986	1,4908
1940	13,4047	1987	1,5242
1941	9,6268	1988	1,4839
1942	8,2872	1989	1,4404
1943	6,3133	1990	1,4029
1944	5,4435	1991	1,3539

Tabelle der Angleichungskoeffizienten für die Berechnung der aktualisierten Selbstkostenpreise am 1. 1. 2008			
Jahr	Jahr	Jahr	Koeffizient
1945	4,4982	1992	1,3189
1946	4,3320	1993	1,2884
1947	3,8121	1994	1,2736
1948	4,0484	1995	1,2572
1949	4,1916	1996	1,2350
1950	3,9709	1997	1,2139
1951	3,5496	1998	1,2000
1952	3,6535	1999	1,1824
1953	4,1160	2000	1,1664
1954	4,0310	2001	1,1450
1955	4,3233	2002	1,1169
1956	4,0742	2003	1,0927
1957	3,7855	2004	1,0711
1958	4,0832	2005	1,0528
1959	4,2080	2006	1,0187
1960	3,9483	2007	1,0000

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 3 zum Erlass: Charta der Gesellschaften und der Mieter

PRÄAMBEL

Die vorliegende Charta hat zum Zweck, an die Grundsätze der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Gesellschaft, die Eigentümer der Wohnung ist, und des Mieters, der eine Sozialwohnung bewohnt, beide an dem Mietvertrag beteiligte Parteien, zu erinnern.

Diese Charta ist keineswegs dazu berufen, den Mietvertrag oder die allgemeine Dienstordnung zu ersetzen. Sie führt keine neuen Pflichten oder Rechte ein.

Herr, Frau:, Mieter de Wohnung gelegen in

In unserer/meiner Eigenschaft als Mieter,

und die Gesellschaft

in der Eigenschaft als Eigentümer der Wohnung,

bei dem Einzug in die Mieträume,

Verpflichtet sich der Mieter, vom Mietvertrag (und dessen Anlagen), den er unterzeichnet, Kenntnis zu nehmen,

Da es sich um das Dokument, das die Vermietung der Wohnung regeln wird, handelt, erteilt die Gesellschaft alle Erläuterungen, die zu seinem guten Verständnis nützlich sind.

Die Gesellschaft und der Mieter verpflichten sich zusammen, einen Ortsbefund der Wohnung beim Einzug vorzunehmen, das so vollständig wie möglich ist.

Während der Mietdauer:

verpflichtet sich der Mieter seine Wohnung persönlich mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu bewohnen, und auf die ihm zur Verfügung gestellten gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Grünanlagen (Eingangshalle, Aufzüge, Gärten, Spielplätze, usw.) Rücksicht zu nehmen.

Im Allgemeinen sorgt der Mieter dafür, sich der Ruhe der Nachbarschaft und der Umgebung gegenüber rücksichtsvoll zu verhalten.

Der Mieter verpflichtet sich, der Gesellschaft jede Änderung seiner beruflichen, Familien- und Vermögenslage mitzuteilen und auf alle Informationsanträge der Gesellschaft einzugehen.

Er verpflichtet sich, die Gesellschaft unverzüglich von jedem Schaden oder jeder Beschädigung seiner Wohnung in Kenntnis zu setzen, und die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlimmerung des Schadens zu vermeiden. Die Gesellschaft verpflichtet sich, den Mieter innerhalb von 10 Tagen ab dem Empfang des Antrags über die Behandlung seines Antrags zu informieren.

Der Mieter verpflichtet sich, seine Miete am 10. des Monats zu zahlen.

Im Falle von finanziellen Schwierigkeiten informiert er möglichst schnell die Gesellschaft. Der Mieter verpflichtet sich im Einvernehmen mit der Gesellschaft, den in gegenseitigem Einvernehmen bestimmten Bereinigungsplan seiner ausstehenden Mieten anzuwenden.

Zusätzlich zu seiner Miete zahlt der Mieter die mit seiner Wohnung verbundenen Nebenkosten auf der Grundlage einer von der Gesellschaft erstellten Jahresabrechnung. Diese verpflichtet sich, jede Erläuterung und jeden Beleg bezüglich dieser Nebenkosten zu geben.

Jederzeit,

Verpflichtet sich die Gesellschaft, den Mieter über die Behandlung jedes Antrags oder jeder Beschwerde seinerseits innerhalb von 10 Tagen ab deren Empfang zu informieren.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, Empfangs- und Informationsdienste zu Zeiten und an Orten, die für jeden zugänglich sind, zu gewährleisten.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, den Mieter von den in Sachen Empfang und soziale Betreuung getroffenen Maßnahmen in Kenntnis zu setzen.

Die Gesellschaft verpflichtet sich dazu, die Teilnahme ihrer Mieter an gemeinschaftlichen Aktivitäten, die zur Förderung des Vereinswesens organisiert werden, zu fördern.

Sie achtet darauf, eine proportionierte Wohnung im Verhältnis zur Haushaltszusammensetzung des Mieters anzubieten.

Sie sorgt dafür, dass sein eventueller Umzug erleichtert wird.

Sie verpflichtet sich, dem Mieter die Namen und Anschriften von Bezugspersonen zu übermitteln, die in Notfall kontaktiert werden können.

Die Gesellschaft steht dem Mieter bei seinen administrativen Schritten zur Mietung seiner Wohnung bei.

Für die Gesellschaft, Der Mieter:

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 4 — Einheitliches Bewerbungsformular

Eintragungsnummer:		EINHEITLICHES BEWERBUNGSFORMULAR IN DAS BEWERBERVERZEICHNIS EINZUFÜGEN
--------------------	--	---

ABSCHNITT A (Vom Antragsteller auszufüllen)

A.1. PERSONALIEN UND ZUSAMMENSETZUNG DES HAUSHALTS			
BEWERBER		EHEPARTNER ODER IN EHEÄHNLICHER GEMEINSCHAFT LEBENDE PERSON	
Name:		Name:	
Vorname:		Vorname:	
Geschlecht:	<input type="checkbox"/> Mann <input type="checkbox"/> Frau	Geschlecht:	<input type="checkbox"/> Mann <input type="checkbox"/> Frau
Geburtsdatum:	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	Geburtsdatum:	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
Geburtsort:		Geburtsort:	
Personenstand (1):		Personenstand (1):	
Staatsangehörigkeit (2):		Staatsangehörigkeit (2):	
Nationalregisternummer:	<input type="text"/>	Nationalregisternummer:	<input type="text"/>
Beruf (3):		Beruf (3):	
Behindert	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> nein	Behindert	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> nein
Telefon:		Telefon:	
Anschrift: Straße:	Nr.	Anschrift: Straße:	Nr.
Gesetzbuch: <input type="text"/>		Gesetzbuch: <input type="text"/>	
Gemeinde:	Staat:	Gemeinde:	Staat:

B.2. VORZUGSRECHTE (5)	Schwere soziale Notlage	8		
	Campingwagen Plan "Ständiges Wohnen")	8		
	unbewohnbare Wohnung	8		
	Enteignet	8		
	überbelegt	8		
	Seit weniger als 8 Jahren verheiratet 1 Kind oder mehr	6		
	Geschiedene Person Laufendes Verfahren + Kind(er)	6		
	Alleinstehende Person mit Kind(ern)	6		
	oder alleinstehende schwangere Frau	6		
	Haushalt unter 30 Jahren	6		
	Gefangener - Kriegsinvalid	4		
	Ehemaliger Untertagearbeiter	4		
	Behinderter/Person mit eingeschränkter Mobilität	4		
	Gekündigter Mietvertrag	3		
	Berufskrankheit oder Arbeitsunfall	2		
	Abwrack	2		
	Nicht beschäftigter Arbeitssuchende	2		
Alter				
GESAMTBETRAG				

B.3. DIE ORDNUNGSGEMÄSS ENTSPRECHEND DER HAUSHALTSZUSAMMENSETZUNG PROPORCIONIERTE WOHNUNG UMFASST (6)				
<input type="checkbox"/> 1 Schlafzimmer	<input type="checkbox"/> 2 Schlafzimmer	<input type="checkbox"/> 3 Schlafzimmer	<input type="checkbox"/> 4 Schlafzimmer	<input type="checkbox"/> 5 Schlafzimmer
B.4. ANGEPASSTE WOHNUNG (7)		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
B.5. ZULASSUNGSEINKOMMEN (8)				
Einkommen:				
Haushalt	<input type="checkbox"/> mit geringem Einkommen	<input type="checkbox"/> in prekären Verhältnissen		
B.6. BESCHWERDEWEGE (9)				
Der Mietbewerber, der sich aufgrund einer Entscheidung der Gesellschaft benachteiligt fühlt, kann innerhalb von dreißig Tagen nach Notifizierung dieser Entscheidung durch ein an den Sitz der Gesellschaft adressiertes Einschreiben eine Beschwerde einreichen.				
In Ermangelung einer Antwort innerhalb von dreißig Tagen nach der Beschwerde oder falls die Beschwerde zurückgewiesen wird, kann der Mietbewerber per Einschreiben bei der Beschwerdekammer, deren Sitz in der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft), rue de l'Ecluse 21 in 6000 Charleroi gelegen ist, einen Einspruch einlegen.				
Dem Mietbewerber ist es ebenfalls möglich, eine individuelle Beschwerde an den Vermittler der Wallonischen Region an die folgende Anschrift zu richten: rue Lucien Namèche 54 in 5000 Namur				

Ausgestellt in:, den

Unterschrift des (der) Mietbewerber, der der Vermerk: "gelesen und genehmigt" voranzusetzen ist:

So wie es durch das Gesetz über den Schutz des Privatlebens vorgesehen ist, werden die im Rahmen der vorliegenden Bewerbung und des Mietvertrags übermittelten Daten persönlicher Art zu Zwecken der Wartung der Bewerberdateien behandelt.

Verantwortlich für die Behandlung ist die SC, mit Sitz in

Sie haben das Recht, gemäß dem Gesetz vom 8. Dezember 1992 über den Schutz des Privatlebens die übermittelten Auskünfte einzusehen und berichtigen zu lassen.

Bedeutung der Anmerkungen mit Verweisung, je nach der Rubrik, auf das Wallonische Wohnungsgesetzbuch und auf den Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen.

(1) bitte das Folgende angeben:

C: für eine ledige Person;

M: für eine verheiratete oder zusammenlebende Person;

D: für eine geschiedene Person;

S: für eine getrennte Person;

V: für eine verwitwete Person.

(2) bitte das Folgende angeben:

B: für die belgischen Staatsangehörigen;

U: für die nichtbelgischen Staatsangehörigen der Europäischen Union;

A: für die sonstigen Staatsangehörigen.

(3) bitte das Folgende angeben:

S: wenn die Person Lohnempfänger ist;

I: wenn die Person selbständig ist;

C: wenn die Person Arbeitslosengeld bezieht;

P: wenn die Person ein Rentner ist;

MU: wenn die Person Einkommen aus ihrer Krankenkasse oder gleichgestellte Einkommen bezieht;

MI: wenn die Person das soziale Integrationseinkommen bezieht.

(4) Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen, Artikel 12 bis 16.

(5) Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen, Artikel 17.

(6) Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen, Artikel 1 15°.

a) ein Schlafzimmer für eine alleinstehende Person;

b) ein Schlafzimmer für das Ehepaar oder das Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;

c) — zwei Schlafzimmer, wenn jedes Mitglied des Ehepaars oder des Paares, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, jünger als 35 Jahre ist;

— zwei Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn ein Mitglied behindert ist, oder, auf begründeten Beschluss der Gesellschaft, in spezifischen Fällen dieser Art;

d) für die Kinder:

- ein Schlafzimmer pro Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter zehn Jahren;
- zwei Schlafzimmer für Kinder unterschiedlichen Geschlechts, wenn eines von ihnen über sechs Jahre ist;
- ein zusätzliches Schlafzimmer pro behindertes Kind.

(7) Wallonisches Wohngesetzbuch, Artikel 1, 25°: Wohnung, in welcher Arbeiten ausgeführt worden sind, um eine geeignete Bewohnung durch einen Haushalt, in dem ein Mitglied behindert ist, zu ermöglichen.

(8) Das Einkommen und die Art Haushalt angeben (Wallonisches Wohngesetzbuch, Artikel 1, 29°, 30°).

(9) Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen, Artikel 7 bis 11.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 5 — Mustermietvertrag

MUSTERMIETVERTRAG

1. Die Gesellschaft mit folgender Anschrift (Gesellschaftssitz);
von der "Société wallonne du Logement" zugelassene Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, vertreten durch

nachstehend "DIE GESELLSCHAFT" genannt,
und

2. Herrn und Frau
mit folgender Anschrift;

die sich gesamtschuldnerisch und ungeteilt verpflichten,
nachstehend "DER MIETER" genannt,

HABEN FOLGENDES VEREINBART:

Artikel 1 - Sozialer Charakter der Wohnung.

Dank der finanziellen Beihilfe der Wallonischen Region gibt die Gesellschaft eine Sozialwohnung zur Miete frei.

Bei der Zuteilung dieser Wohnung wurde insbesondere die soziale, Familien- und finanzielle Lage des Mieters berücksichtigt.

Für die Mietdauer, die Berechnung der Miete und der Mietnebenkosten sowie die Modalitäten für die Anlage einer Mietgarantie sind spezifische Regeln von der Wallonischen Regierung erlassen worden. Diese Regeln können ggf. während der Mietverhältnisse abgeändert werden.

Der vorliegende Mietvertrag steht in Übereinstimmung mit dem Muster, der dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt ist.

Artikel 2 - Beschreibung der Wohnung.

Die Gesellschaft vermietet an den Mieter

- ein Wohnhaus;
- ein Appartement,

gelegen in Straße Nr Fach in (PLZ und Gemeinde)

Die Wohnung besteht aus Diele, Küche, Wohnzimmer, Veranda, Badzimmer, Schlafzimmer(n), WC, Speicher, Heizungskeller, Keller, Garage.

Der Mieter erklärt, eine Wohnung zu mieten, die spezifisch entworfen wurde für:

- eine Person über 65 Jahre;
- ein Haushalt mit einer Person über 65 Jahre;
- eine behinderte Person;
- einen Studenten.

Bevor die Wohnung dem Mieter zur Verfügung gestellt wird, wird ein Ortsbefund aufgestellt:

- auf gutlichem Wege von der Gesellschaft und dem Mieter;
- von einem in gegenseitigem Einvernehmen bezeichneten Fachmann, wobei die Gesellschaft und der Mieter jeweils für die Hälfte der Kosten aufkommen.

Dieser Ortsbefund bleibt dem vorliegenden Mietvertrag als Anlage beigefügt.

Artikel 3 - Zweckbestimmung der Wohnung.

Der Mieter benutzt die Wohnung als Privatwohnung. Jegliche andere Zweckbestimmung ist verboten.

Artikel 4 - Benutzung der Wohnung.

Außer wenn der Mieter ein Student im Sinne von Artikel 1 16° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen ist, und in Anwendung der Artikel 48 bis 54 desselben Erlasses ein Gut mietet, das der Gesellschaft gehört, ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung persönlich zu bewohnen, sich dort aufzuhalten und sie als Wohnsitz zu wählen.

Er darf ihr Nutzungsrecht aus welchem Grund auch immer, auch bei Todesfall nicht übertragen.

Jegliche Abtretung oder Untervermietung, auch teilweise, ist verboten.

Die Wohnung darf nur von Personen, die dem Haushalt des Mieters angehören und dort ihren Wohnsitz haben und als solche bei der Gesellschaft gemeldet worden sind, als Hauptwohnsitz benutzt werden.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags hat der Mieter die folgende Haushaltszusammensetzung:

Name und Vorname	Geburtsdatum	Verwandtschafts- bzw. Schwägerschaftsgrad
		Mieter

Jede Abänderung dieser Haushaltszusammensetzung während der Mietverhältnissen ist der Gesellschaft innerhalb einer Frist von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen.

Artikel 5 - Eigentum an einer anderen Wohnung.

Falls ein Mieter oder ein Haushaltsmitglied, das die Wohnung bewohnt, das volle Nutzungsrecht an einer Wohnung als Eigentum, Nutznießung oder Erbpacht erwirbt, so ist dieser Erwerb unbeschadet von Artikel 18 § 2 des vorliegenden Mietvertrags innerhalb eines Monats der Gesellschaft mitzuteilen.

Artikel 6 - Mietdauer.

Der vorliegende Mietvertrag gilt ab dem

Die Zurverfügungstellung der Wohnung zugunsten des Mieters unterliegt jedoch den folgenden Bedingungen:

- Unterzeichnung eines Ortsbefundes (s. Artikel 2);
- Anlegen einer Mietgarantie (s. Artikel 10);
- Zahlung des ersten Monats der Miete (s. Artikel 9).

Dieser Mietvertrag ist für einen Zeitraum von neuen Jahren abgeschlossen. Wenn keine Kündigung innerhalb der in Artikel 17 und 18 des vorliegenden Mietvertrags erwähnten Fristen zugestellt wird, wird der Mietvertrag um einen weiteren Zeitraum von neun Jahren verlängert.

Wenn der Mieter ein Student im Sinne von Artikel 1, 16° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen ist, und in Anwendung der Artikel 48 bis 54 desselben Erlasses ein Gut mietet, das der Gesellschaft gehört, wird der Mietvertrag in Abweichung vom vorigen Absatz für einen befristeten Zeitraum von höchstens 12 Monaten abgeschlossen.

Artikel 7 - Berechnung der Miete.

§ 1 - Grundsätze.

Die Miete wird gemäß der Regelung bezüglich der Festlegung der Miete der auf dem Gebiet der Wallonischen Region gelegenen Sozialwohnungen berechnet.

§ 2 - Miete am Beginn der Mietverhältnisse.

Die monatliche Miete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags beträgt Euro.

Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags wird ein Mietberechnungsschein, in dem erklärt wird, wie dieser Mietbetrag festgelegt worden ist, dem Mieter abgegeben.

§ 3. Mietrevision

Der Mieter informiert die Gesellschaft über jeglichen Faktor, der die Berechnung seiner Miete beeinflussen kann, wie beispielsweise eine Veränderung seines Einkommens oder des Einkommens der Mitglieder seines Haushalts.

Die Gesellschaft revidiert die Miete am 1. Januar eines jeden Jahres und in den von der Regelung vorgesehenen Fällen.

Ein Mietberechnungsschein, in dem erklärt wird, wie die Miete revidiert wird, wird spätestens am 15. Dezember vor der jährlichen Abänderung der Miete dem Mieter gesandt.

Artikel 8 - Mietnebenkosten.

Zusätzlich zur Miete zahlt der Mieter die Mietnebenkosten (Kosten und Verbrauchsausgaben).

Die Zahlung der Mietnebenkosten erfolgt durch monatliche Vorauszahlungen, die dem Mietbetrag hinzugefügt werden.

Jährlich wird eine Jahresabrechnung der Nebenkosten von der Gesellschaft erstellt.

Am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags ist der Betrag der monatlichen Vorauszahlung auf Euro festgelegt.

Der Betrag der monatlichen Vorauszahlungen wird jährlich revidiert und dem Mieter mindestens fünfzehn Tage vor ihrem Inkrafttreten bekanntgemacht.

Artikel 9 - Zahlung der Miete und der Nebenkosten.

§ 1 - Wann soll die Zahlung erfolgen?

Die erste Miete und die erste Vorauszahlung für die Nebenkosten sind vor der Zurverfügungstellung der Wohnung zu zahlen. Die folgenden Mieten, denen der Betrag der Vorauszahlung für die Nebenkosten hinzugefügt wird, sind spätestens am 10. des laufenden Monats zu zahlen.

Für jeden angefangenen Monat wird die ganze Miete geschuldet.

§ 2 - Wie soll die Zahlung erfolgen?

Die Miete ist auf das Konto Nr. zu zahlen. Die Einzahlungs- bzw. Überweisungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

Die Miete kann ebenfalls am Sitz der Gesellschaft (Büros) oder an jedem sonstigen von der Gesellschaft bestimmten Ort gezahlt werden.

§ 3 - Nichtzahlung der Miete bzw. der Nebenkosten.

Wenn die Miete bzw. die Nebenkosten zwanzig Tage nach dem festgelegten Datum nicht gezahlt bzw. nicht ganz gezahlt worden sind, werfen die Restschuldbeträge unbeschadet des Rechts, ein gerichtliches Verfahren zur Kündigung des Mietvertrags einzuleiten, Verzugszinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ohne Mahnung ab.

Diese Verzugszinsen werden ab dem ersten Tag des folgenden Monats bis zum letzten Tag des Monats, in dem die Zahlung getätigt wird, berechnet.

Der Mieter kommt ebenfalls für die Kosten der Erinnerungsschreiben auf (Briefmarken- und Sekretariatskosten).

§ 4 - Rückerstattungen.

Die vom Mieter zu viel gezahlten Beträge werden ihm zurückgezahlt. Wenn der Zahlungsüberschuss auf die Gesellschaft zurückzuführen ist, so bringen diese Beträge Zinsen ein, die gemäß § 3 berechnet werden.

Artikel 10 - Mietgarantie.

Die Mietgarantie beträgt Euro.

Der Mieter:

- zahlt die gesamte Garantie ein, bevor die Wohnung ihm zur Verfügung gestellt wird;
- leistet zu diesem Zeitpunkt eine erste Zahlung von 50 % dieses Betrags; der Restbetrag wird in Monatsraten von Euro gezahlt.
- legt eine Verpflichtung des öffentlichen Sozialhilfezentrums vor, durch die der Gesellschaft eine gleichwertige Garantie gegeben wird.

Die Gesellschaft legt die vom Mieter gezahlten Beträge auf einem individuellen, zinserträglichen Konto auf den Namen des Mieters bei der "Société wallonne du Logement" an.

Artikel 11 - Bewohnung, Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

§ 1 - Grundsätze.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume gemäß Artikel 1728 des Zivilgesetzbuches mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu bewohnen und zu benutzen.

Der Mieter ist verpflichtet, sich an die Bestimmungen der Hausordnung, von welcher ein von den Vertragsparteien unterzeichnetes Exemplar dem Mietvertrag beigelegt wird, einzuhalten.

Jegliche Bestimmung der Hausordnung, die im Gegensatz zu den Bestimmungen des vorliegenden Mietvertrags steht, ist ohne Wert.

§ 2 - Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

Die kleinen Reparatur- und die normalen Unterhaltsarbeiten gehen zu Lasten des Mieters.

Die solchen vom Mieter gewünschten Innenarbeiten wie Anstreichen und Tapezieren gehen ebenfalls zu seinen Lasten.

Die Wartung der Gasanlagen zur sanitären Warmwassererzeugung und der damit verbundenen Leitungen wird von der Gesellschaft übernommen, sofern die Wohnung schon am Anfang der Mietverhältnisse mit diesen Anlagen ausgerüstet war bzw. wenn diese Geräte während der Mietverhältnisse von der Gesellschaft installiert worden sind.

Die Reparaturarbeiten, die sich aus der normalen Abnutzung oder der Überalterung ergeben, bzw. die infolge höherer Gewalt oder eines Konstruktionsfehlers entstanden sind, gehen zu Lasten des Vermieters.

Der Mieter verpflichtet sich, für seine eigene Sicherheit und die Sicherheit der eventuellen anderen Bewohner die Feuermeldeanlagen in einwandfreiem Betriebszustand zu halten.

§ 3 - Technische Vorschriften

Zur Benutzung und Wartung der technischen Anlagen wie Feuermeldeanlagen, Strom-, Heiz-, Warmwassererzeugungs-, Belüftungsanlagen und Aufzüge verpflichtet sich der Mieter, die von den Herstellern und Installateuren gegebenen Vorschriften sowie die Anweisungen der Gesellschaft zu beachten.

§ 4 - Mieter, der die Unterhaltsarbeiten versäumt.

Wenn der Mieter die Unterhalts- und Reparaturarbeiten, die zu seinen Lasten gehen, nicht rechtzeitig ausführt bzw. ausführen lässt, ist die Gesellschaft berechtigt, sie für Rechnung des Mieters selbst ausführen zu lassen.

Sie sendet vorher eine Mahnung per Einschreiben, durch die dem Mieter eine Frist von mindestens 15 Tagen, außer in besonderen Dringlichkeitsfällen, gewährt wird, um seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Der Mieter muss der Gesellschaft die so ausgelegten Ausgaben innerhalb des Monats deren Berechnung zurückzahlen.

§ 5 - Meldepflicht bei Schäden - Reparaturarbeiten.

Bei Entstehung eines Schadens muss der Mieter der Gesellschaft mitteilen, welche Reparaturen notwendig sind und zu ihren Lasten gehen.

Falls er die Gesellschaft nicht informiert hat, gilt der Mieter als persönlich verantwortlich für eine eventuelle Verschlimmerung des Zustands der Mieträume.

Bei Einbruchversuchen oder Vandalismustaten übernimmt der Eigentümer, wenn dem Mieter kein Verschulden zu Last fällt, die Reparaturkosten für die Schäden an dem Gebäude.

Der Mieter meldet sofort der Polizei den Diebstahl und die Schäden. Er benutzt das Polizeiprotokoll als Beweismittel und übermittelt es seinem Versicherungsträger und dem Eigentümer.

§ 6 - Freier Zugang zu den Mieträumen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Beauftragten der Dienstleistungsfirmen, die mit der Wartung, dem Ablesen und dem Abbau der Zähler und sonstigen Geräte sowie mit jeglicher Wartung beauftragt sind, während der ganzen Mietzeit freien Zugang zu lassen.

Der Antrag auf den Zugang zur Wohnung wird dem Mieter von der Gesellschaft mindestens acht Tage vor dem für den Besuch des Beauftragten vorgesehenen Datum geschickt.

Artikel 12 - Von der Gesellschaft ausgeführte Arbeiten

Der Mieter muss die Ausführung jeglicher Arbeiten, die für Rechnung der Gesellschaft im Laufe der Mietzeit unternommen werden, ohne Schadensersatz dulden, auch wenn deren Fertigstellungsfrist vierzig Tage überschreitet.

Die Fertigstellungsfristen der Arbeiten werden dem Mieter mindestens dreißig Tage vor deren Ausführung mitgeteilt, außer bei höherer Gewalt.

Wenn die Arbeiten ihrer Art wegen die Mietsache unbewohnbar machen, schlägt die Gesellschaft dem Mieter eine andere Unterkunft für die Dauer der Arbeiten vor.

Artikel 13 - Bauliche Veränderungen durch den Mieter.

§ 1 - Grundsätze.

Es darf keine bauliche Veränderung an der Wohnung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Gesellschaft unternommen werden.

Jede bauliche Veränderung, auch wenn sie zugelassen worden ist, muss den Regeln der Baukunst entsprechen und unter Einhaltung der Gesetze und Regelungen (zum Beispiel im Bereich des Städtebaus und der Sicherheit) auf die einzige Verantwortung des Mieters ausgeführt werden.

§ 2 - Instandsetzung der Wohnung.

Bei einer von der Gesellschaft zugelassenen baulichen Veränderung kann der Mieter am Ende der Mietverhältnisse entweder die Wohnung in ihren ursprünglichen Zustand widersetzen, oder die vorgenommenen baulichen Veränderungen ohne Anspruch auf eine Entschädigung der Gesellschaft überlassen.

Bei einer ohne die schriftliche vorherige Zustimmung der Gesellschaft vorgenommenen baulichen Veränderung kann die Gesellschaft jederzeit verlangen, dass der Mieter die Wohnung in ihren ursprünglichen Zustand widersetzt, ohne dass dieser Anspruch auf eine Entschädigung erhält.

Artikel 14 - Dach und Fassade der Wohnung.

Außer mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft darf der Mieter weder das Dach noch die Fassade noch jeglichen Außenteil der Mietsache benutzen, um dort etwas anzubringen, was es auch immer sein mag.

Artikel 15 - Klagen und Überbauten.

Der Mieter muss der Gesellschaft jede Klage der Nachbarn oder der Verwaltungsbehörden sowie jeglichen Überbau, der die Wohnung betrifft, sofort mitteilen.

Mangels dessen behält sich die Gesellschaft das Recht vor, die vollständige vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen.

Artikel 16 - Brandversicherung.

§ 1 - Der Mieter verpflichtet sich, eine "Brand-Vollversicherung" abzuschließen, die sowohl für Hausrat als auch für seine Mietverantwortung während der ganzen Bewohnungszeit haftet.

Die folgenden Gefahren müssen abgesichert werden:

- Brand und Nebenrisiken.
- Sturm und Hagel.
- Gewässerschaden.
- Glasbruch.
- Immobilienhaftpflicht.

Der Mieter muss eine ausreichende Absicherung vorsehen, um im Schadensfall eine Vollentschädigung zu gewährleisten (Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes).

§ 2 - Falls die Gesellschaft dem Mieter schriftlich mitteilt, dass sie für die Wohnung eine "Brand-Vollversicherung" mit Einspruchsverzicht gegenüber dem Mieter abgeschlossen hat, muss die "Brand-Vollversicherung" des Mieters nur die von der Gesellschaft nicht abgedeckten Risiken absichern, insbesondere den Hausrat und die Klagen der Nachbarn.

§ 3 - Jederzeit kann die Gesellschaft die folgenden Unterlagen von dem Mieter verlangen:

1. eine Abschrift seiner Versicherungspolice;
2. der Beweis der Zahlung der Versicherungsprämie.

Artikel 17 - Kündigung durch den Mieter.

Der Mieter kann dem vorliegenden Mietvertrag jederzeit ein Ende setzen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmittelteilung folgt.

Diese Frist kann nach der Kündigungsmittelteilung in gegenseitigem Einvernehmen verändert werden.

Beim Ableben des Mieters wird der Mietvertrag von Rechts wegen aufgelöst.

Artikel 18 - Kündigung durch die Gesellschaft.

§ 1 - Die Gesellschaft kann dem vorliegenden Mietvertrag nach Ablauf jeder Dreijahresperiode ein Ende setzen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmittelteilung folgt, wenn:

- das Einkommen des bewohnenden Haushalts seit sechs Monaten das geringe Einkommen im Sinne von Artikel 1 30° des Wallonischen Wohnungsetzbuches überschreitet;

Die Miete wird ab dem Monat, der auf den Bezug von einem Einkommen, das das geringe Einkommen überschreitet, folgt, und bis zum Ende des Mietvertrags auf den normalen Mietwert erhöht.

- die Wohnung im Verhältnis zur Zusammensetzung des bewohnenden Haushalts im Sinne von Artikel 1 15° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen nicht mehr proportioniert ist.

§ 2 - Die Gesellschaft setzt dem vorliegenden Mietvertrag jederzeit ein Ende, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmittelteilung folgt, wenn:

- der Mieter Volleigentümer oder Nutznießer einer Wohnung ist, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig, unbewohnbar oder unangepasst ist.

Die Miete wird ab dem Monat, der auf den Erwerb folgt, und bis zum Ende des Mietvertrags auf den normalen Mietwert erhöht.

§ 3 - Die Gesellschaft setzt dem vorliegenden Mietvertrag jederzeit ein Ende, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmittelteilung folgt:

- wenn der bewohnende Haushalt sich verweigert, innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem ersten Tag des Monats, nachdem die Gesellschaft den Vorschlag eines Wohnungswechsels per Einschreiben zugestellt hat, in eine proportionierte Wohnung einzuziehen, mit Ausnahme des Haushalts, dem ein behindertes Mitglied oder eine Person über 65 Jahre gehört;

— wenn der Mieter die Wohnung nicht gemäß Artikel 1, 2 und 3 persönlich benutzt;

— wenn der Mieter die Erteilung der zur Berechnung der Miete notwendigen Auskünfte oder Genehmigungen verweigert;

— wenn der Mieter falsche oder unvollständige Erklärungen bezüglich der Haushaltszusammensetzung oder der zur Berechnung der Miete notwendigen Auskünfte macht;

— wenn die Wohnung in einer "AVJ"-Zelle (Hilfe zur Bewältigung der Aktivitäten des täglichen Lebens) eingegliedert ist, und falls die Dienstleistungsvereinbarung zwischen dem Mieter und der Vereinigung, die die "AVJ"-Zelle verwaltet, aufgelöst wurde;

— wenn die Wohnung speziell für Personen über 65 Jahre oder für Studenten entworfen oder für behinderte Personen angepasst wurde, und einer Person vermietet wurde, die keiner dieser Kategorien gehört, und wenn jeweils eine Person über 65 Jahre, ein Student oder eine behinderte Person eine Bewerbung bei der Gesellschaft einreicht.

In diesem Fall müssen verschiedene Bedingungen erfüllt werden, nämlich:

a) kein Mitglied des Haushalts des betreffenden Mieters gehört dieser Personenkategorie an;

b) nicht nur hat sich eine Person über 65 Jahre, ein Student oder eine behinderte Person bei der Gesellschaft um eine Wohnung beworben, sondern erfüllt auch alle Bedingungen, damit ihr eine solche Wohnung zugewiesen wird;

c) es gibt keine andere freie Wohnung, die für diese Person angepasst oder speziell für diese Personen entworfen ist.

— wenn die Wohnung einem Studenten vermietet wurde, und wenn dieser diese Eigenschaft verloren hat.

Die Gesellschaft muss den Mieter anhören, wenn dieser es wünscht.

Die gemäß den §§ 1, 2 und 3 gegebene Kündigung wird begründet.

§ 4 - Die Gesellschaft kann dem vorliegenden Mietvertrag nach Ablauf jeder Periode von neun Jahren ein Ende setzen, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmittelteilung folgt.

§ 5 - Der Mieter kann die Wohnung vorzeitig verlassen, vorausgesetzt, dass er der Gesellschaft per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief eine Gegenkündigung mit einmonatiger Frist, die ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat deren Versands folgt, übermittelt.

Artikel 19 - Anbringung von Plakaten und Besichtigung der Wohnung.

Während der ganzen Kündigungsfrist hat die Gesellschaft das Recht, Plakaten auf die Fassade anzubringen und die Wohnung und ihre zugehörigen Bereiche zweimal zwei Stunden pro Woche besichtigen zu lassen.

Der Mieter und die Gesellschaft bestimmen eine dieser beiden Besichtigungszeiten.

Artikel 20 - Wirksamkeit der Mietvertragsauflösung.

Jede Auflösung des vorliegenden Mietvertrags kann den Personen, die mit dem Mieter zusammenwohnen, von Rechts wegen entgegengehalten werden, mit Ausnahme seines Ehepartners bzw. der Person, mit der er im Sinne von Artikel 1475 ff. des Zivilgesetzbuches gesetzlich zusammenwohnt, vorausgesetzt, dass die Gesellschaft Kenntnis von dieser Ehe oder diesem gesetzlichen Zusammenwohnen hat.

Artikel 21 - Ortsbefund beim Auszug.

§ 1 - Bevor der Mieter die Wohnung an die Gesellschaft zurückgibt, wird ein Ortsbefund aufgestellt, und zwar entweder auf gültlichem Wege von der Gesellschaft und dem Mieter (oder dessen Vertreter mit formgerechter Vollmacht), oder von einem in gegenseitigem Einvernehmen bezeichneten Fachmann, wobei die Gesellschaft und der Mieter jeweils für die Hälfte der Kosten aufkommen.

§ 2 - Wenn der Mieter der Gesellschaft die Schlüssel der gemieteten Wohnung schon abgegeben hat und am für den Ortsbefund vorgesehenen Tag abwesend ist, so meldet die Gesellschaft per Einschreibebrief an die neuste von ihm mitgeteilte Anschrift ein anderes Datum für diesen Ortsbefund.

Bei erneuter Abwesenheit des Mieters kann der Ortsbefund auf gültige Weise vorgenommen werden. Damit dieser den gleichen Wert wie ein kontradiktorischer Ortsbefund erhält, muss er von der Gesellschaft in Gegenwart eines Beauftragten des "Société wallonne du Logement" aufgestellt werden.

Artikel 22 - Mietgarantie am Ende des Mietvertrags.

§ 1 - Falls der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist (Zahlung der Miete, der Nebenkosten, Instandhaltung der Mietsache, usw.) darf die Gesellschaft über das Garantiekonto, sowohl was das Kapital als auch was die Zinsen betrifft, verfügen, auf Vorlage der folgenden Dokumenten an die "Société wallonne du Logement":

- entweder ein schriftliches Einverständnis, das frühestens am Ablauf des Mietvertrags erstellt worden ist,
- oder die Abschrift eines vollstreckbaren richterlichen Beschlusses.

§ 2 - Die Garantie (Kapital und Zinsen) muss dem Mieter zur Verfügung gestellt werden, wenn dieser allen seinen sich vom Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen nachgekommen ist.

Artikel 23 - Kontrolle.

Die Beauftragten der Gesellschaft und der "Société wallonne du Logement" sind dazu berechtigt, die Wohnung und deren zugehörige Bereiche zu besichtigen, um die ordnungsmäßige Erfüllung der sich vom Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen, die Einhaltung der von der geltenden Regelung auferlegten Verpflichtungen, die Durchführung der genehmigten Arbeiten und den Zustand der Mieträume zu überprüfen.

Der Mieter muss mindestens 48 Stunden vor dem Besuch verständigt werden.

Artikel 24 - Streitigkeiten zwischen Nachbarn.

Weder die "Société wallonne du Logement" noch die Gesellschaft sind befugt, Streitigkeiten zwischen Nachbarn zu schlichten.

Artikel 25 - Steuerbestimmungen.

§ 1. - Immobiliensteuervorabzug.

Der Immobiliensteuervorabzug geht zu Lasten der Gesellschaft.

Wenn der Mieter Anspruch auf einen Nachlass auf den Immobiliensteuervorabzug haben kann, so füllt er ein Antragsformular aus und übermittelt dieses der Gesellschaft.

Die Gesellschaft reicht den Antrag bei dem Ministerium der Finanzen ein.

Die Gesellschaft zahlt dem Mieter den vom Ministerium der Finanzen erstatteten Betrag zurück oder zieht diesen Betrag von den eventuell geschuldeten Beträgen ab.

§ 2 - Einregistrierung des Mietvertrags.

Die Einregistrierungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

Artikel 26 - Anfechtungen.

Jegliche Anfechtung des vorliegenden Mietvertrags gehört zum Zuständigkeitsbereich der Gerichte des Wohnungsortes.

AUSGEFERTIGT AM:

IN:

In drei originalen Exemplaren. Jeder Unterzeichner des Vertrags erkennt, dass er ein Exemplar erhalten hat.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigelegt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,

R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

A. ANTOINE

Anlage 6 — Technischer Mietberechnungsschein

Zeitraum: vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2.....

Gesellschaft:

Mieter:

Anschrift:

I. HAUSHALT.

• Einkommen des Haushaltes:

zu 100% zu berücksichtigen (1):

zu 50% zu berücksichtigen (2):

Gesamtbetrag: das Haushaltseinkommen ist: RA =

• Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder:

• Betrag des der Familienlage entsprechenden Mindesteinkommens (RM)

II. WOHNUNG.

• Normaler Mietwert (VLN) =

• Grundmiete (LB):

• anfängliche Grundmiete (Lb) =

• Zusatz zu der anfänglichen Grundmiete (cl) =

• Arbeiten zur Energieeinsparung, ausgeführt im Jahre (Jahr)

Grundmiete (LB) = Lb + cl =

III. PARAMETER DER GESELLSCHAFT.

x1=

x2 =

Einkommenskoeffizient: x =

IV. BERECHNUNG DER MONATSMIETE.

A. Anteil der Wohnung (PL): 0,40. LB =

Anteil des Einkommens (PR): x. RA/12 =

Theoretische Monatsmiete (Lt): PL + PR =

B. Begrenzung der Monatsmiete im Verhältnis zum Einkommen.

(20% RA) dann LT =

C. Ermäßigung im Falle von unterhaltsberechtigten Kindern.

Gesamtbetrag =

D. Berechnung des monatlichen Mietzinses (LR).

LR = Lt - Ermäßigung für unterhaltsberechtigte Kinder

LR =

• Begrenzung auf den normalen Mietwert.

LR =

• Anwendung des monatlichen Mindestmietzinses.

LR = 12% Rm =

• Aufhebung der Höchstgrenze der Monatsmiete (Artikel 33).

LR = % RA =

Monatsmiete (LR) =

V. ANDERE ELEMENTE DER MIETE, DER NEBENKOSTEN UND GEBÜHREN.

1. Garage oder Parkplatz =

Sonstige =

2. Gebühren =

Mietnebenkosten =

VI. MONATLICH ZU ZAHLENDER GESAMTBETRAG

Gesamtbetrag = Monatsmiete + Garage oder Parkplatz + Sonstige + Gebühren + Mietnebenkosten.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 6. September 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAAELSE GEWEST

N. 2007 — 4381

[2007/203285]

6 SEPTEMBER 2007. — Besluit van de Waalse Regering tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 94, §§ 1 en 1bis, en 171bis, § 4;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 tot organisatie van de verhuur van sociale woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 februari 1996 tot bepaling, wat betreft de woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen, van de modaliteiten voor de indiening van de kandidaturaanvragen, de procedureregels voor onvolledige aanvragen, alsook de procedure en de modaliteiten waarbij wordt bevestigd dat een aanvraag in aanmerking wordt genomen;

Gelet op het ministerieel besluit van 21 april 1995 tot bepaling van de vorm van het register van de kandidaturen voor een woning van de "Société wallonne" en de door haar erkende maatschappijen;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 februari 1996 tot bepaling van de modaliteiten voor de indiening van een beroep door de kandidaat- huurder van een woning van de "Société wallonne" of de door haar erkende maatschappijen;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 juni 2001 tot vastlegging van de type-huurovereenkomst voor de regeling van de verhuur van sociale woningen beheerd door de openbare huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het ministerieel besluit van 20 oktober 1992 tot vastlegging van de algemene regels die de "Société wallonne du Logement" en de door haar erkende maatschappijen moeten naleven bij de bepaling van de coëfficiënt bedoeld in artikel 15, § 1, tweede lid, van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 juni 1991 betreffende de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen, gewijzigd bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 23 juli 1992;

Gelet op het voorstel van de "Société wallonne du Logement" van 22 mei 2006 m.b.t. het handvest van de huurders en de maatschappijen;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 28 augustus 2006;

Gelet op het advies 43.514/2/V van de Raad van State, gegeven op 21 augustus 2007, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Gelet op de beslissing van de Waalse Regering van 20 oktober 2005 betreffende het plan tot herstructurering van de openbare huisvestingsmaatschappijen;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

TITEL I. — Begripsomschrijving**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Code : de Waalse Huisvestingscode;

2° Minister : de Minister van Huisvesting,

3° administratie : het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Ministerie van het Waalse Gewest;

4° "Société wallonne" : de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij);

5° maatschappij : openbare huisvestingsmaatschappij;

6° gezin : alleenstaande persoon of verscheidene al dan niet aanverwante personen die doorgaans samenwonen in de zin van artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, overeenkomstig artikel 1, 28°, van de Code;

7° huurder : het gezin dat een huurovereenkomst met de maatschappij heeft gesloten;

8° inkomens : de door het Wetboek van de inkomstenbelastingen bepaalde netto-inkomens van de leden van het gezin die de woning gebruiken, in de loop van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van de berekening of herziening van de huurprijs, na aftrek van de aftrekbare uitgaven bedoeld in artikel 104, 1° en 2°, van de Code, rekening houdend met de volgende gegevens :

a) de inkomens van de met de huurders aanverwante personen die hieronder opgesomd worden, komen slechts ten belope van 50 % in aanmerking :

— het ongehuwde kind dat ouder dan 18 jaar en jonger dan 25 jaar is;

— de gepensioneerde bloedverwante in de opgaande lijn;

— de bloedverwante in de opgaande lijn, in de nederdalende lijn en de in de zijlijn, gehandicapt in de zin van artikel 1, 33°, du Code;

b) de inkomens van een ongehuwd kind van minder dan 18 jaar worden niet in aanmerking genomen;

c) de minimuminkomens in aanmerking genomen door de maatschappij bij de berekening of de herziening van de huurprijs mogen niet lager zijn dan het leefloon;

9° garage : overdekt, gesloten en privaat gedeelte van de woning waar een autovoertuig ondergebracht kan worden;

10° binnenplaats en tuin : buitenruimte voorbehouden aan het private gebruik van de huurder;

11° slaapkamer : nachtruimte waarvan de minimumoppervlakte voldoet aan de voorwaarden opgelegd bij het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de definities bedoeld in artikel 1, 19° tot 22bis van de Waalse Huisvestingscode.

12° kostprijs : het totaalbedrag van de uitgaven die de maatschappij als dusdanig geboekt heeft voor vastgoedoperaties inzake de aanwerving, bouw, sloping, instandhouding, sanering, verbetering, herstructurering of aanpassing van de woning, of het bedrag bepaald door de "Société wallonne";

13° geactualiseerde kostprijs : de geactualiseerde kostprijs van de woning is gelijk aan de kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met de gepaste actualiseringscoëfficiënt opgenomen in de tabel van bijlage 2 bij dit besluit.

Deze coëfficiënten worden gekoppeld aan de algemene index van de huurprijzen van mei 2007. Zij veranderen jaarlijks op 1 januari naar gelang van de algemene index van de huurprijzen van de maand mei vóór de aanpassing en voor het eerst op 1 januari 2008;

14° basishuurprijs : de basishuurprijs is gelijk aan de geactualiseerde kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die tussen 2 en 10 % schommelt. Deze coëfficiënt wordt door de maatschappij bepaald overeenkomstig de regels vastgelegd door de Minister, na advies van de "Société wallonne".

De basishuurprijs wordt jaarlijks aangepast naar gelang van de geactualiseerde kostprijs van de woningen.

Wanneer met het oog op energiebesparing werken worden uitgevoerd die de Minister bepaalt na advies van de "Société wallonne", wordt de basishuurprijs, zoals bepaald in het vorige lid, gedurende een periode van tien jaar, die ingaat op 1 januari van het jaar dat volgt op de voorlopige oplevering van die werken, verhoogd met een bedrag gelijk aan 5 % van de kostprijs van de investering.

Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet gelijk zijn aan 6 % van de geactualiseerde kostprijs van alle woningen van de maatschappij;

15° geproportioneerde woning : woning die bestaat uit een aantal slaapkamers dat overeenstemt met de gezinssamenstelling, met name.

a) één slaapkamer per alleenstaande persoon;

b) één slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen;

c) twee slaapkamers per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, en waarvan ieder lid minstens 35 jaar oud is;

— twee slaapkamers per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, indien één van de leden gehandicapt is of, in gelijksoortige specifieke gevallen, na gemotiveerde beslissing van de maatschappij;

d) voor de kinderen :

— 6° één slaapkamer per kind of voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan tien jaar;

— twee slaapkamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan één ouder is dan zes jaar;

— één bijkomende slaapkamer per gehandicapt kind.

Bij de toewijzing van de woning houdt de maatschappij voor de toepassing van het eerste lid rekening met het kind dat in aanmerking komt/de kinderen die in aanmerking komen voor modaliteiten tot huisvesting bij het één of andere lid van het gezin, geacteerd in een vonnis.

De maatschappij kan in uitzonderlijke gevallen van de in het eerste lid opgenomen bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing, genomen na eensluidend advies van de commissaris van de "Société wallonne".

De maatschappij kan met de instemming van de "Société wallonne" van de in het eerste lid opgenomen bepaling afwijken voor een geheel van gemeenschappelijke woningen die gemeenschappelijke ruimtes delen;

16° student : persoon ingeschreven in een instelling van het secundair of hoger onderwijs waar hij de lessen volgt als hoofdactiviteit.

TITEL II. — Sociale woning

HOOFDSTUK I. — Handvest van de maatschappijen en huurders

Art. 2. Een handvest van de maatschappijen en huurders, waarvan het model in bijlage 3 opgenomen is, wordt ondertekend door de maatschappij, alsook door de huurders voordat ze de woning in gebruik nemen.

HOOFDSTUK II. — Toepassingsgebied

Art. 3. § 1. Deze titel is toepasselijk op de verhuur van sociale woningen beheerd door de "Société wallonne" of de maatschappijen.

Hij is niet toepasselijk op de verhuur van panden of delen van panden bestemd voor commercieel gebruik, een openbare dienst, doeleinden van maatschappelijk of gemeenschappelijk nut, de huisvesting van conciërges, de verhuur van garages en parkeerplaatsen.

§ 2. Het gezin voldoet aan de vermogens- en inkomensvoorwaarden bedoeld in artikel 1, 29° of 30°, van de Code :

1° bij de indiening van de kandidatuuraanvraag;

2° bij de bevestiging van de kandidatuur;

3° bij de toewijzing van de woning;

4° tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

§ 3. Het gezin moet elk bijkomend gegeven dat nodig is om na te gaan of de voorwaarden om in aanmerking te komen vervuld zijn verstrekken binnen de maand waarin het daarom verzocht wordt.

Het moet bovendien de maatschappij schriftelijk toestemming geven om zich elk document te laten afgeven dat nodig is om na te gaan of de voorwaarden om in aanmerking te komen vervuld zijn.

HOOFDSTUK III. — Informatieverstrekking, motivering en middelen van beroep

Afdeling 1. — Informatieverstrekking

Art. 4. De maatschappij informeert :

— op individuele wijze de kandidaat-huurder en de huurder over de hen betreffende beslissingen, bij gewone post of tegen bericht van ontvangst, volgens de modaliteiten die de Minister bepaalt na advies van de "Société wallonne";

— op collectieve wijze over elke beslissing tot toewijzing van woningen, via het aankondigingsbord van de maatschappij of langs de elektronische weg, volgens de modaliteiten die de Minister bepaalt na advies van de "Société wallonne".

Art. 5. Elke beslissing waarvan de maatschappij kennis geeft aan een kandidaat-huurder of aan een huurder en elke beslissing die bekendgemaakt wordt via het aankondigingsbord van de maatschappij vermeldt de middelen van beroep bedoeld in de artikelen 7 en 8, het adres van de kamer van beroep, alsook de mogelijkheid om een individueel bezwaarschrift te richten aan de bemiddelaar van het Waalse Gewest, en diens adres.

Afdeling 2. — Motivering

Art. 6. De beslissingen van de maatschappij worden op de door de "Société wallonne" bepaalde wijze gemotiveerd als ze betrekking hebben op :

- de aanneming, weigering, niet-hernieuwing of schrapping van een kandidatuur;
- de toewijzing van een woning;
- de vastlegging van het bedrag van de huurprijs;
- de opzegging gegeven aan de huurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst;
- de toeslag te betalen per overtollige kamer;
- de bezwaarschriften bedoeld in artikel 7 van dit besluit.

Deze gemotiveerde beslissingen worden aan betrokkenen betekend.

Afdeling 3. — Middelen van beroep

Art. 7. De kandidaat-huurder of de huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de maatschappij kan bij aangetekend schrijven een bezwaarschrift naar haar zetel sturen binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissingen bedoeld in artikel 4 of de bekendmaking ervan via het aankondigingsbord.

De maatschappij moet over het bezwaarschrift beslissen binnen dertig dagen na de indiening ervan en haar beslissing bij aangetekend schrijven meedelen aan de kandidaat-huurder of aan de huurder.

Bij gebrek aan beslissing binnen de voorgeschreven termijn wordt de maatschappij geacht een voor de eiser ongunstige beslissing te hebben genomen.

Art. 8. Er kan een beroep bij de binnen de "Société wallonne du Logement" opgerichte kamer van beroep ingesteld worden door :

- het gezin dat de weigering tot aanneming of bevestiging van zijn kandidatuur aanvecht;
- het gezin waarvan de kandidatuur is aangenomen en dat acht dat de woning niet is toegewezen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 18 tot 23;
- het huurgezin m.b.t. de vastlegging van het bedrag van de huurprijs;
- het huurgezin dat de beslissing aanvecht waarbij een woning bij mutatie toegewezen wordt.

Dat beroep is pas ontvankelijk na indiening van een bezwaarschrift overeenkomstig artikel 7 van dit besluit.

Het beroep wordt ingediend volgens de modaliteiten omschreven in artikel 10 van dit besluit.

Art. 9. § 1. De leden van de kamer van beroep bedoeld in artikel 171bis, § 2, van de Code worden voor een verlengbare duur van zes jaar door de Regering aangewezen uit een dubbeltal van twee gewone en twee plaatsvervangende leden, overgelegd aan de Minister door respectievelijk de Minister van Justitie, de "Association wallonne du Logement" (Waalse Vereniging voor Huisvesting), de "Association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires" (Waalse vereniging van de adviescomités voor huurders en eigenaars, de "Société wallonne" en de administratie.

De zetel van de kamer van beroep is gevestigd bij de maatschappelijke zetel van de "Société wallonne".

Het secretariaat wordt door de "Société wallonne" waargenomen.

De regeringscommissarissen bij de "Société wallonne du Logement" kunnen de vergaderingen van de kamer van beroep met raadgevende stem bijwonen.

Het plaatsvervangende lid heeft slechts zitting in geval van verhindering van het gewone lid waarvan het de plaatsvervanger is.

Bij overlijden of ontslag van een lid voorziet de Regering in zijn vervanging om het mandaat te eindigen.

De kamer van beroep maakt haar huishoudelijk reglement op en legt het ter goedkeuring voor aan de Minister. Het huishoudelijk reglement voorziet met name in :

- de modaliteiten en de termijn voor de bijeenroeping van de kamer van beroep;
- de wijze van beraadslaging en stemming;
- het aantal vergaderingen per jaar.

De leden van de kamer van beroep genieten desgevallend de terugbetaling van hun verplaatsingskosten volgens de modaliteiten die in de Waalse ambtenarencode vastliggen.

§ 2. Als een lid van de kamer van beroep, individueel of als vertegenwoordiger van een instelling bedoeld in artikel 9, § 1, tweede lid, van dit besluit, een rechtsreeks of onrechtsreeks belang heeft bij het voorwerp van het beroep, verwittigt hij de voorzitter en ziet hij af van deelname aan de behandeling van het beroep.

De eiser heeft het recht om de herroeping van elk lid aan te vragen voorzover hij daartoe wettige redenen heeft. De voorzitter herroept het lid waarvan de onpartijdigheid in twijfel getrokken zou kunnen worden.

§ 3. De kamer van beroep beslist pas rechtsgeldig als minstens drie leden, waaronder de voorzitter, aanwezig zijn.

Art. 10. Het beroep bedoeld in artikel 8 wordt bij aangetekend schrijven aan de kamer van beroep gericht binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de maatschappij.

In het geval bedoeld in artikel 7, laatste lid, wordt het in artikel 8 bedoelde beroep bij aangetekend schrijven aan de kamer van beroep gericht binnen zestig dagen na kennisgeving van de aanvankelijke beslissing van de maatschappij of na bekendmaking ervan via haar aankondigingsbord.

Het beroep schort de aangevochten beslissing niet op.

De Kamer van beroep bericht ontvangst van het beroep binnen tien dagen na verzending ervan.

Alvorens te beslissen hoort ze de eiser en betrokken maatschappij.

Ze beslist en geeft de maatschappij en de eiser kennis van haar beslissing binnen zestig dagen na verzending van het beroep.

Als er geen beslissing wordt genomen en betekend binnen de voorgeschreven termijn, wordt de kamer van beroep geacht een voor de eiser gunstige beslissing te hebben genomen.

Art. 11. § 1. Als de kamer van beroep de kandidatuur van een gezin ontvankelijk verklaart of als ze haar beslissing niet neemt of betekent binnen de termijn bedoeld in artikel 10, wordt het verzoek van het gezin in het kandidaturenregister opgenomen aan de hand van een kanttekening op de datum van de indiening ervan.

§ 2. Als de kamer van beroep beslist dat het gezin persoonlijk aanspraak mag maken op de toewijzing van een woning of als ze haar beslissing niet neemt of betekent binnen de termijn bedoeld in artikel 10, wordt de eerste leegstaande woning die met de samenstelling van het gezin overeenstemt hem toegewezen.

§ 3. Het bedrag van de huurprijs vastgelegd door de kamer van beroep is toepasselijk op de datum waarop het aangevochten bedrag van toepassing is geworden.

HOOFDSTUK IV. — *Aanvraag en toewijzing van een woning*

Afdeling 1. — Kandidaturen

Art. 12. § 1. De aanvrager richt zijn huurkandidatuur aan de zetel van de maatschappij van zijn keuze aan de hand van het eenmalige kandidatuurformulier, overeenkomstig bijlage 4 bij dit besluit, samen met alle stukken die nodig zijn om de mogelijkheid in aanmerking te komen vast te stellen en, in voorkomend geval, zijn prioriteiten.

De aanvrager kan vermelden dat hij bij verschillende maatschappijen kandidaat is voor de toewijzing van een woning. In dit geval wordt de maatschappij die het eenmalige kandidatuurformulier in ontvangst heeft genomen, belast met de procedure bedoeld in de artikelen 13 tot 15 van dit besluit.

§ 2. De maatschappij die de woning toewijst baseert zich op de analyse van de stukken die is uitgevoerd door de maatschappij die het eenmalige kandidatuurformulier in ontvangst heeft genomen.

§ 3. De maatschappij die de woning toewijst draagt de beheerskosten van de maatschappij waaraan de huurkandidatuur is gericht, overeenkomstig de modaliteiten die de "Société wallonne" bepaalt.

§ 4. De maatschappij houdt op de zetel van de maatschappij een kandidaturenregister die volgens door de "Société wallonne" bepaalde modaliteiten is opgesteld.

De "Société wallonne" kan op gewoon schriftelijk verzoek een afschrift van het kandidaturenregister verkrijgen naar gelang van de standaarden die ze meedeelt.

De ingediende kandidaturen worden op de datum ervan in het register opgenomen in de volgorde van de indiening.

Het kandidaturenregister wordt door de Commissaris van de "Société wallonne" genummerd en getekend bij de registratie van de verrichtingen tot toelating, schrapping, weigering en bevestiging van de kandidaturen.

Als de Commissaris van de "Société wallonne" constateert dat de bepalingen van dit artikel niet nageleefd worden, wijst hij haar daarop.

Art. 13. § 1. De maatschappij geeft de aanvrager binnen acht dagen na de indiening of verzending van het eenmalige formulier desgevallend kennis van de vastgestelde nalatigheden.

De maatschappij geeft de aanvrager binnen dertig dagen na de indiening of verzending van het eenmalige formulier kennis van de ontvankelijkheid van de aanvraag of van de weigering ervan wegens niet-naleving van de voorwaarden om in aanmerking te komen.

§ 2. De aanvaarde kandidatuur wordt op de indienings- of verzenddatum in het door de "Société wallonne" gecoördineerde elektronische kandidaturenregister opgenomen volgens de modaliteiten die de Minister bepaalt op haar voorstel.

Art. 14. § 1. Alle kandidaten-huurders die vóór 1 juli in aanmerking komen worden tussen 15 december en 15 januari per gewone post of per e-mail door de maatschappij verzocht hun kandidatuur te hernieuwen.

De brief of de e-mail gaat vergezeld van alle stukken en gegevens die nodig zijn voor de hernieuwing van de kandidatuur.

§ 2. De vóór 1 juli aanvaarde aanvraag wordt tussen 1 en 15 februari door de kandidaat bevestigd volgens de modaliteiten bedoeld in artikel 12, § 1.

§ 3. De maatschappij bericht ontvangst van de bevestiging en geeft binnen zestig dagen hierna kennis van de ontvankelijkheid van de aanvraag of van de weigering ervan wegens niet-naleving van de voorwaarden om in aanmerking te komen.

In dat bericht van ontvangst en in die kennisgeving, alsook in die bedoeld in artikel 13, § 1, tweede lid, wordt gewezen op de schrapping van elke kandidatuur die niet elk jaar bevestigd wordt.

Art. 15. De kandidatuur van een gezin dat een woning weigert wordt geschrapt, behalve gemotiveerde afwijking toegestaan door de raad van bestuur van de maatschappij.

Ze kan pas na afloop van een termijn van zes maanden, die ingaat op de datum van kennisgeving van de toewijzing van de woning, opnieuw ingediend worden.

Art. 16. Bij elke weigering tot verlening van de toestemmingen bedoeld in artikel 3, § 3, alsmede bij elke onjuiste of onvolledige aangifte van een lid van het gezin, mag de maatschappij de kandidatuur van de betrokkenen schrappen.

Afdeling 2. — Prioriteiten

Art. 17. § 1. Er worden prioriteitspunten aan de kandidaten-huurders toegekend volgens de modaliteiten bedoeld in de §§ 2 en 3.

§ 2.

Algemene prioriteitentabel	Punten
De huurder die een woning moet verlaten die het voorwerp is geweest van een onbewoonbaarheidsbesluit.	8
De bewoner van een woning die door de administratie onbewoonbaar is verklaard.	8
De bewoner van een caravan, een chalet of een schamel onderkomen als hoofdverblijf of woonachtig in een zone die in het plan "Habitat permanent" vastligt.	8
De huurder die een woning moet verlaten die het voorwerp is geweest van een onteigeningsbesluit.	8
De huurder die een overbevolkte woning moet verlaten.	8
De persoon die in uiterst dringende sociale nood verkeert. Een gezin verkeert in een toestand van uiterst dringende sociale nood wanneer het, zoals blijkt uit een attest van het O.C.M.W., : — slachtoffer van een rampzalig voorval is; — als dakloos wordt beschouwd; — een woning verlaat wegens echtelijk geweld.	8
Het echtpaar of het paar samengesteld uit personen die sinds minstens acht jaar ongehuwd samenwonen en minstens één kind ten laste hebben.	6
De persoon die gescheiden of aan het scheiden is, met één of meer kinderen ten laste.	6
De alleenstaande zwangere vrouw of de alleenstaande ouder met één of meer kinderen ten laste.	6
Het gezin waarvan de echtelieden jonger zijn dan 30 jaar.	6
De gehandicapte of de persoon die een gehandicapte ten laste heeft in de zin van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.	4
De rechthebbende op een krijgsgevangenenpensioen en de oorlogsinvaliden.	4
De voormalige politieke gevangene en zijn rechthebbenden.	4
De voormalige mijnwerker.	4
De huurder wiens huurovereenkomst door de verhuurder opgezegd wordt overeenkomstig artikel 3, § 2, van de wet van 21 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd bij de wet van 1 maart 1991.	3
De persoon die ingevolge een erkende beroepsziekte of een arbeidsongeval geen beroepsactiviteit meer kan uitoefenen, of die dergelijke persoon ten laste heeft.	2
De werkloze werkzoekende.	2
De persoon die een schip verlaat waarvoor de Staat een slopingspremie toekent.	2

De punten met dezelfde waarde mogen niet opgeteld worden voor hetzelfde gezin, behalve die met de waarde 2. De waarde 2 mag evenwel slechts één keer aan hetzelfde lid van het gezin toegekend worden, behalve voor de optelling van de punten betreffende de anciënniteit.

De punten van verschillende waarden worden opgeteld.

§ 3. Het gezin krijgt twee punten per jaar anciënniteit van de kandidatuuraanvraag.

§ 4. De maatschappij kan een specifieke regelgeving aannemen waarin de volgende gegevens voorkomen :

1° de prioriteiten :

— door de invoering van een bijkomende categorie kandidaten-huurders bovenop de categorieën bedoeld in § 2 van dit artikel;

— door de toekenning van bijkomende punten aan de prioriteiten bedoeld in § 2 van dit artikel;

— voor de toekenning van woningen in een gegeven wijk, wat betreft de samenstelling van het gezin of de inkomens van de kandidaten.

2° het percentage woningen dat volgens deze specifieke regelgeving per kalenderjaar toegewezen wordt.

De specifieke regelgeving vermeldt haar toepassingsduur.

De regelgeving kan jaarlijks herzien worden.

Het ontwerp van specifieke regelgeving wordt ter goedkeuring aan de "Société wallonne" voorgelegd vóór 1 september voorafgaand aan 1 januari van het jaar in de loop waarvan ze in werking treedt.

Afdeling 1. — Toewijzing van woningen

Art. 18. De woningen worden toegewezen door het toewijzingscomité dat overeenkomstig de statuten ingesteld wordt.

Art. 19. De kandidaten worden door de maatschappij op twee lijsten opgenomen op grond van :

a) de anciënniteit van de kandidaturen;

b) het aantal punten, overeenkomstig artikel 17.

Art. 20. Een leegstaande aangepaste woning wordt bij voorrang toegewezen aan een gezin waarvan minstens één lid gehandicapt is.

Een persoon die ouder is dan 65 jaar of een gezin met een persoon die ouder is dan 65 jaar hebben voorrang bij de toewijzing van een leegstaande woning die speciaal voor hen is ontworpen.

Art. 21. Behoudens toepassing van artikel 11, § 2, wordt de eerste leegstaande geproportioneerde woning bij voorrang toegewezen aan de huurder die aan dezelfde maatschappij een verzoek tot mutatie heeft gericht teneinde een niet-geproportioneerde woning te verlaten op grond van de criteria bedoeld in artikel 1, 15°, of wegens de inkomens van zijn gezin, in de volgorde van de mutatieaanvragen.

Art. 22. § 1. De maatschappij kan in de loop van hetzelfde kalenderjaar een derde van de leegstaande woningen aan gezinnen met bescheiden inkomens toewijzen.

§ 2. In de loop van hetzelfde kalenderjaar worden de geproportioneerde leegstaande woningen toegewezen :

a) voor minimum 40 % , aan gezinnen opgenomen op de lijst bedoeld in artikel 19, a), die het hoogste aantal punten hebben;

b) voor minimum 40 % , aan gezinnen opgenomen op de lijst bedoeld in artikel 19, b), die het hoogste aantal punten hebben.

§ 3. Bij gelijk aantal punten wordt de woning bij voorrang toegewezen aan het gezin waarvan de hoofdverblijfplaats over de langste periode gelegen is op het grondgebied van een gemeente die aandelen heeft in het kapitaal van betrokken maatschappij.

Art. 23. Van de bepalingen van de artikelen 18 tot 22 kan slechts afgeweken worden in geval van overmacht, dat door de burgemeester van de gemeente bevestigd wordt op basis van een gemotiveerde beslissing genomen na eensluidend advies van de commissaris van de "Société wallonne".

HOOFDSTUK V. — Verhuur

Afdeling 1. — Algemeen

Art. 24. § 1. De maatschappij verhuurt haar woningen op basis van de type-huurovereenkomst opgenomen in bijlage 5 bij dit besluit.

§ 2. De type-huurovereenkomst bevat de voorwaarden en modaliteiten voor de opzegging van de huur door de maatschappij.

§ 3. De huurder vestigt zich in de woning die hij in huur neemt.

§ 4. Elke clausule in strijd met de bepalingen van de type-huurovereenkomst bedoeld in het eerste lid kan niet tegenwerpen worden aan de huurder.

Art. 25. § 1. Voor elke woning int de maatschappij een maandhuur die vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst verschuldigd is en vóór de tiende van elke maand betaald moet worden.

§ 2. Overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door openbare huisvestingsmaatschappijen die zij erkend heeft, kan de maatschappij de huurders bovenop de huurprijs lasten aanrekenen, met name :

— in ruil voor de diensten die ze genieten;

— voor het gebruik van de voorzieningen van de woning;

— voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en delen.

§ 3. De huurder, of de vertegenwoordiger die hij aanwijst, kan op de zetel van de maatschappij één keer per jaar volgens de door de Minister bepaalde modaliteiten kennis nemen van alle gegevens betreffende de berekening van de lasten die hem aangerekend worden. Indien hij het wenst, mag hij zich laten bijstaan door een persoon van zijn keuze.

Art. 26. § 1. Het gezin moet elk bijkomend gegeven dat nodig is voor de berekening van de huurprijs verstrekken binnen de maand waarin het daarom verzocht wordt.

Het moet bovendien de maatschappij schriftelijk toestemming geven om zich elk document te laten afgeven dat nodig is voor de berekening van de huurprijs.

§ 2. De huurder moet de maatschappij onverwijld kennis geven van elke wijziging van zijn gezin of van elke vermindering of verhoging met 15 % of meer van de inkomens van zijn gezin ten opzichte van de inkomens die in aanmerking werden genomen voor de berekening van de laatste huurprijs, die overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 is vastgelegd.

Art. 27. Een fiche met de berekening van de huurprijs, opgemaakt naar het model in bijlage 6, wordt door de maatschappij aan de huurder overgemaakt.

Art. 28. De maatschappij kan de huurprijs verhogen tot het maximumbedrag bedoeld in artikel 34 of de huurovereenkomst ontbinden mits opzegging gegeven overeenkomstig de wetsbepalingen en onverminderd de verplichting tot betaling van de huurverschillen die de huurder onrechtmatig heeft genoten bij weigering tot verstrekking van de machtigingen bedoeld in artikel 26, § 1, of de gegevens die nodig zijn voor de vastlegging van de huurprijs, ingeval een aangetekende herinnering gericht door de maatschappij aan een lid van het gezin, in geval van onjuiste of onvolledige aangifte van een lid van het gezin, alsook in geval van intrekking van de machtigingen bedoeld in artikel 26, § 1, of van verzuim van de kennisgeving bedoeld in artikel 26, § 2.

De beslissing tot toepassing van deze bepalingen wordt door de raad van bestuur van de maatschappij genomen na advies van de commissaris van de "Société wallonne".

Afdeling 2. — Vastlegging van de huurprijs

Art. 29. § 1. De huurprijs wordt jaarlijks overeenkomstig artikel 30 aangepast, rekening houdend met de inkomens van de leden van het gezin die de woning gebruiken, met de door de maatschappij bepaalde coëfficiënt x, alsook met de basishuurprijs.

De aldus gewijzigde huurprijs is toepasselijk op 1 januari.

§ 2. Een nieuwe huurprijs en een nieuwe huurovereenkomst worden opgemaakt als een andere woning van de maatschappij aan de huurder toegewezen wordt.

De nieuwe huurprijs is op de dag van de mutatie van toepassing.

§ 3. Een nieuwe huurprijs wordt overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 vastgelegd als :

1° het gezin dat de woning gebruikt een wijziging ondergaat;

2° het totaal van de op jaarbasis berekende inkomens van het gezin dat de woning gebruikt met minimum 15 % verminderd of verhoogd is ten opzichte van de inkomens die in aanmerking werden genomen voor de berekening van de laatste huurprijs.

In geval van inkomensvermindering wordt de nieuwe huurprijs toegepast de eerste dag van de maand na de kennisgeving van de vermindering door de huurder. De huurder levert om de drie maanden het bewijs van de inkomensvermindering, op straffe van onmiddellijke herinvoering van de vroegere huurprijs.

In geval van inkomensverhoging is de nieuwe huurprijs toepasselijk de eerste dag van de maand na de inkomensverhoging.

Art. 30. De maandelijkse huurprijs (L) is gelijk aan het resultaat van de toepassing van onderstaande formule :

$$L = 0,4 LB + x RA / 12$$

waarbij :

LB : maandelijkse basishuurprijs;

RA : jaarinkomens van het gezin zoals bedoeld in artikel 31;

x : coëfficiënt, functie van de inkomens RA en jaarlijks voor de gezamenlijke huurders door de maatschappij vastgelegd overeenkomstig de methode omschreven in bijlage 1.

Art. 31. Voor de toepassing van artikel 30 worden de in artikel 1, 8°, van dit besluit bedoelde inkomens van de huurder door de maatschappij opgeteld.

Art. 32. § 1. Per kind ten laste wordt een bedrag van 6 euro afgetrokken van de huurprijs berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 30.

Dat bedrag wordt gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand mei 2007.

Het verandert jaarlijks op 1 januari naar gelang van het indexcijfer van de maand mei van het vorige jaar.

Het bedrag dat uit deze aanpassing resulteert wordt naar het tiental eurocent afgerond.

§ 2. Het gehandicapte kind of weeskind wordt gelijkgesteld met twee kinderen ten laste. De volwassen gehandicapte persoon wordt beschouwd als hebbende een kind ten laste.

§ 3. De Minister bepaalt de modaliteiten voor de tenlasteneming van die aftrek door het Gewest.

Art. 33. De overeenkomstig de artikelen 30 tot 32 berekende huurprijs mag niet lager zijn dan 12 % van de minimuminkomens bedoeld in artikel 1, 8°.

Art. 34. De maandelijkse huurprijs, exclusief de aftrekken bedoeld in artikel 32, berekend overeenkomstig de artikelen 30 tot 32, mag niet hoger zijn dan 20 % van de inkomens van het gezin of, na die aftrekken, dan de normale huurwaarde, voorzover de inkomens van dat gezin gedurende minstens één jaar die van een gezin met bescheiden inkomens niet overschrijden met meer dan 20 %.

Voor een gezin waarvan de inkomens sinds minstens een jaar hoger zijn dan die van een gezin met bescheiden inkomens wordt de maandelijkse huurprijs niet beperkt tot de normale huurwaarde.

Het vorige lid is evenwel niet toepasselijk als de huurder, of zijn samenwonende echtgenoot, of de persoon met wie hij samenleeft, de leeftijd van 50 jaar bereikt op 1 januari van het jaar waarin de huurprijs overeenkomstig dezelfde paragraaf aangepast zou moeten worden en indien hij op dezelfde datum sinds minstens tien jaar dezelfde woning gebruikt.

Art. 35. Als de huurder een niet geproportioneerde woning met minstens twee overtollige slaapkamers huurt en voorzover het gezin geen gehandicapt lid telt, betaalt hij bovenop de overeenkomstig de artikelen 29 tot 34 van dit besluit berekende huurprijs een toeslag van 25 euro per maand en per overtollige slaapkamer, waarbij de eerste slaapkamer van die toeslag vrijgesteld wordt.

TITEL III. — Middelgrote woning

HOOFDSTUK I. — Toepassingsgebied

Art. 36. § 1. Deze titel is toepasselijk op de huur van gemiddelde woningen beheerd door de "Société wallonne" of de maatschappijen.

§ 2. Bij de toewijzing van de woning en tijdens de looptijd van de overeenkomst voldoet het gezin aan de vermogens- en inkomensvoorwaarden bedoeld in artikel 1, 31°, van de Code.

Artikel 3, § 3, van dit besluit is van toepassing.

§ 3. Op verzoek van de maatschappij kan de Minister een afwijking van de minimuminkomensvoorwaarde bedoeld in artikel 1, 31°, van de Code verlenen als de gemiddelde woningen gevestigd zijn op het grondgebied van een gemeente met een bevoorrecht initiatiefgebied bedoeld in artikel 79, § 2, 1°, van de Code.

§ 4. Indien een woning meer dan drie maanden leeg staat, kan de maatschappij die voor een niet-hernieuwbare periode van maximum drie jaar verhuren aan een gezin met bescheiden inkomens.

HOOFDSTUK II. — Toewijzing van woningen

Art. 37. De geproportioneerde leegstaande woning wordt toegekend aan een gezin met een middelmatig inkomen waarvan het globaal belastbaar inkomen, afgerond op het lagere tiental euro, het laagst is.

Bij gelijke voorrang wordt de woning toegewezen aan het gezin dat zich het eerst gemeld heeft en waarvan de aanvraag is opgenomen in het register opgemaakt volgens de door de Regering bepaalde modaliteiten.

HOOFDSTUK III. — Vastlegging van de huurprijs

Art. 38. De aanvankelijke huurprijs, berekend op jaarbasis, is gelijk aan 5 % van de kostprijs van de woning.

De huurprijs bedoeld in het eerste lid wordt jaarlijks op 1 januari aangepast: hij is gelijk aan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze actualisering wordt doorgevoerd volgens de criteria en modaliteiten waarin dit besluit voorziet voor de huur van sociale woningen.

HOOFDSTUK IV. — Huurstelsel

Art. 39. § 1. De betrekkingen tussen de maatschappij en haar huurders worden door het Burgerlijk Wetboek geregeld, onverminderd de artikelen 36, §§ 2 tot 4, 38, 39, § 2 en 40 van dit besluit.

Onderverhuring is verboden.

§ 2. De heffingen, verbruiken en kosten ten laste van de huurder worden berekend overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of door openbare huisvestingsmaatschappijen die zij erkend heeft.

§ 3. Vóór de eerste verhuring van middelgrote woningen bezorgt de maatschappij de "Société wallonne" per type woning de berekening van de oorspronkelijke huurprijzen bedoeld in artikel 38.

Art. 40. § 1. De maatschappij kan de overeenkomst elk ogenblik ontbinden, mits opzegging van zes maanden, betekend bij ter post aangetekend schrijven en ingaand op de eerste dag van de maand na die waarin de opzegging is gegeven, als de huurder een woning in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft, behalve als het gaat om een onverbeterbare, onbewoonbare of onaangepaste woning.

De huurprijs wordt vanaf de maand na de aankoop tot het einde van de overeenkomst in overeenstemming gebracht met de normale huurwaarde.

§ 2. De maatschappij kan de overeenkomst elk ogenblik ontbinden, mits opzegging van zes maanden, betekend bij ter post aangetekend schrijven en ingaand op de eerste dag van de maand na die waarin de opzegging is gegeven, als de inkomens van het gezin dat de woning gebruikt sinds zes maanden hoger zijn dan de gemiddelde inkomens bedoeld in artikel 1, 31°, van de Code.

De huurprijs wordt vanaf de maand na ontvangst van de inkomens die de gemiddelde inkomens overschrijden tot het einde van de overeenkomst in overeenstemming gebracht met de normale huurwaarde.

HOOFDSTUK V. — *Informatieverstreking, motivering en middelen van beroep*

Art. 41. Hoofdstuk III van Titel II van dit besluit is van toepassing op de verhuur van gemiddelde woningen.

TITEL IV. — *Woning met eenwichtige huurprijs*

HOOFDSTUK I. — *Toepassingsgebied*

Art. 42. Deze titel is toepasselijk op de verhuur van woningen opgenomen op een lijst die is opgemaakt onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten vermeld in artikel 43 van dit besluit.

Art. 43. § 1. De maatschappij bezorgt de "Société wallonne" jaarlijks uiterlijk 1 september de lijst van de woningen die ze voorstelt op te nemen in het register bedoeld in artikel 42. Die lijst gaat vergezeld van een nota met de motivering van de keuze van de woningen, het bedrag van de basishuurprijs die ze voorstelt op iedere geregistreerde woning toe te passen en van het gunstig advies van de venootgemeente op het grondgebied waarvan de geregistreerde woningen gevestigd zijn.

Het bedrag van de basishuurprijs wordt bepaald na vergelijking met de huurwaarde van een gelijkaardige woning in de gemeente.

Het aantal voorgedragen woningen mag per jaar niet hoger zijn dan het aantal sociale woningen te koop geboden in dezelfde gemeente.

§ 2. De "Société wallonne" inventariseert de woningen op basis van de overeenkomstig § 1 geformuleerde voorstellen en maakt een lijst op die ze ter goedkeuring aan de Minister voorlegt, alsook de jaarlijks uiterlijk 1 november toe te passen huurprijzen voor het volgende boekjaar.

De goedgekeurde lijst wordt door de "Société wallonne" aan elke betrokken maatschappij overgemaakt.

HOOFDSTUK II. — *Toewijzing van woningen*

Art. 44. § 1. De maatschappij houdt een apart register van de kandidatuuraanvragen voor de woningen opgenomen op de lijst bedoeld in artikel 42 van dit besluit. Dat register wordt volgens de door de "Société wallonne" bepaalde modaliteiten opgesteld.

§ 2. De woning wordt toegewezen aan het gezin dat zijn aanvraag het eerst heeft ingediend.

§ 3. De jaarlijkse huurprijs mag niet hoger zijn dan 25 % van de inkomens van het gezin.

§ 4. De huurder mag geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve een onverbeterbare, onbewoonbare of onaangepaste woning.

HOOFDSTUK III. — *Huurstelsel*

Art. 45. § 1. Onverminderd de artikelen 43 en 45, § 2, worden de betrekkingen tussen de maatschappij en haar huurders door het Burgerlijk Wetboek geregeld.

Onderverhuring is verboden.

§ 2. De heffingen, verbruiken en kosten ten laste van de huurder worden berekend overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of door openbare huisvestingsmaatschappijen die zij erkend heeft.

Art. 46. § 1. De maatschappij bezorgt de "Société wallonne" uiterlijk 31 maart een verslag naar het model opgemaakt door de "Société wallonne". Dat verslag bevat een schatting van de financiële weerslag van de verrichting en heeft betrekking op o.a. :

— het geheel van de huurprijzen geïnd per type woning

— het verschil tussen het bedrag van de geïnde huurprijzen en de huurprijzen berekend overeenkomstig de huur van sociale of gemiddelde woningen.

§ 2. De "Société wallonne" maakt jaarlijks een globale evaluatie van de toepassing van de evenwichtshuur aan de Minister over.

HOOFDSTUK IV. — *Informatieverstreking, motivering en middelen van beroep*

Art. 47. Hoofdstuk III van Titel II van dit besluit is van toepassing op de verhuur van woningen met evenwichtshuur.

TITEL V. — *Woningen toegewezen aan studenten*

HOOFDSTUK I. — *Toepassingsgebied*

Art. 48. Deze titel is toepasselijk op de verhuur van woningen waarvan de maatschappij eigenaar is ten gunste van studenten zoals bedoeld in artikel 1, 16°, van dit besluit.

De maatschappij kan het beheer van de aan studenten verhuurde woningen toevertrouwen aan de inrichtende macht van een inrichting van het secundair of hoger onderwijs of van een universiteit.

HOOFDSTUK II. — *Toewijzing van woningen*

Art. 49. De maatschappij houdt een apart register van de kandidatuuraanvragen voor woningen die ze voor verhuur aan studenten bestemt. Dat register wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgemaakt volgens de door de "Société wallonne" bepaalde modaliteiten.

Art. 50. De woning wordt toegewezen aan de student die zijn aanvraag het eerst heeft ingediend.

HOOFDSTUK III. — *Huurstelsel*

Art. 51. De maatschappij verhuurt haar woningen op basis van de type-huurovereenkomst opgenomen in bijlage 5 bij dit besluit.

De student moet zich niet vestigen in de woning die hij in huur neemt.

Art. 52. § 1. Als de student over inkomens beschikt, zijn de vermogens- en inkomensvoorwaarden bedoeld in artikel 1, 29^o en 30^o, van de Code van toepassing.

Als hij geen inkomens heeft, worden alleen de inkomensvoorwaarden van het gezin dat hem ten laste heeft in aanmerking genomen.

§ 2. Artikel 3, § 2 en § 3, van dit besluit is van toepassing.

Art. 53. De artikelen 18 en 24 tot 35 van dit besluit zijn van toepassing.

HOOFDSTUK IV. — *Informatieverstrekking, motivering en middelen van beroep*

Art. 54. Hoofdstuk III van Titel II van dit besluit is van toepassing op de verhuur van woningen die aan studenten verhuurd worden.

TITEL VI. — *Opheffingsbepalingen*

Art. 55. Opgeheven worden :

— het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 betreffende de verhuur van sociale woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen;

— het ministerieel besluit van 15 februari 1996 tot bepaling, wat betreft de woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen, van de modaliteiten voor de indiening van de kandidatuuraanvragen, de procedureregels voor onvolledige aanvragen, alsook de procedure en de modaliteiten waarbij wordt bevestigd dat een aanvraag in aanmerking wordt genomen;

— het ministerieel besluit van 21 april 1995 tot bepaling van de vorm van het register van de kandidaturen voor een woning van de "Société wallonne" en de door haar erkende maatschappijen;

— het ministerieel besluit van 15 april 1996 tot bepaling van de modaliteiten voor de indiening van een beroep door de gegadigde huurder van een woning van de "Société wallonne" of de door haar erkende maatschappijen;

— het ministerieel besluit van 15 juni 2001 tot vastlegging van de type-huurovereenkomst voor de regeling van de verhuur van sociale woningen beheerd door de openbare huisvestingsmaatschappijen;

— het ministerieel besluit van 20 oktober 1992 tot vastlegging van de algemene regels die de "Société wallonne du Logement" en de door haar erkende maatschappijen moeten naleven bij de bepaling van de coëfficiënt bedoeld in artikel 15, § 1, tweede lid, van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 juni 1991 betreffende de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de door haar erkende maatschappijen, gewijzigd bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 23 juli 1992.

TITEL VII. — *Overgangsbepalingen*

Art. 56. De maatschappij die woningen ontvangt ingevolge verrichtingen tot samensmelting of herstructurering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, zoals aangenomen door de Waalse Regering tijdens haar zitting van 18 oktober 2001 of zoals later aangenomen door de Waalse Regering, behoudt voor de duur van drie jaar ten gunste van de huurders die deze woningen gebruikten op de datum van overdracht van hun eigendom, het bedrag van de huurprijs zoals toegepast bij de laatste berekening van de huur vastgelegd door de overdragende maatschappij.

Art. 57. De huurovereenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit vallen onder de bepalingen van dit besluit.

Art. 58. De gezinnen die kandidaat-huurder zijn op de datum van inwerkingtreding van dit besluit behouden hun voorrangspunten.

Art. 59. De huurder wiens huurovereenkomst is gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit en wiens niet geproportioneerde woning minstens twee overtollige slaapkamers telt, moet binnen een termijn van drie maanden intrekken in een andere geproportioneerde woning die de maatschappij hem in dezelfde gemeente voorstelt. Die termijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de aangetekende kennisgeving van het mutatievoorstel van de maatschappij.

Na afloop van de termijn van drie maanden betaalt de huurder, voorzover zijn gezin geen gehandicapt lid telt, bovenop de overeenkomstig de artikelen 29 tot 34 van dit besluit berekende huurprijs een toeslag van 25 euro per maand en per overtollige slaapkamer, waarbij geen toeslag wordt opgelegd voor de eerste slaapkamer.

Art. 60. De maatschappij legt het ontwerp van specifieke regelgeving bedoeld in artikel 17, § 4, van dit besluit voor het eerst voor aan de "Société wallonne" uiterlijk 1 januari 2008.

De "Société wallonne" legt de lijst bedoeld in artikel 43, § 2, van dit besluit voor het eerst ter goedkeuring voor aan de Minister uiterlijk 1 januari 2008.

TITEL VIII. — *Inwerkingtreding*

Art. 61. § 1. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2008.

§ 2. In afwijking van § 1 treedt artikel 13, § 2, van dit besluit in werking op de door de Regering vastgelegde datum.

§ 3. De beroepsprocedure geregeld bij de artikelen 8 en volgende is van toepassing op de beslissingen die de maatschappij na 1 januari 2008 neemt.

Art. 62. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

Bijlage 1. — Vastlegging van de coëfficiënt x

Om de waarde van x naar gelang van RA vast te leggen, kiest de maatschappij jaarlijks twee waarden van x :

- de ene, x1, moet schommelen tussen twee waarden die ze kan bereiken : minimum 0,035 en maximum 0,060;
- de andere, x2, moet schommelen tussen twee waarden die ze kan bereiken : minimum 0,090 en maximum 0,120.

De waarde van x, naar gelang van RA, wordt vervolgens bepaald aan de hand van de volgende formules :

Indien RA gelijk is aan 7.500 euro of minder, $x = x1$.

Indien RA hoger is dan 7.500 euro en lager dan 15.000 euro, $x = x1 + (x2 - x1)(RA - 7.500)/7.500$.

Indien RA gelijk is aan 15.000 euro of meer, $x = x2$.

In geval van samensmelting kan de "Société wallonne du Logement" de uit die samensmelting voortkomende maatschappij ertoe machtigen bij wijze van overgangsmaatregel jaarlijks aparte waarden x1 en x2 vast te leggen voor het vermogen van elk van de gefuseerde maatschappijen.

De maatschappij die woningen ontvangt ingevolge verrichtingen tot samensmelting of herstructurering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, zoals aangenomen door de Waalse Regering tijdens haar zitting van 18 oktober 2001, behoudt voor de duur van drie jaar ten gunste van de huurders die deze woningen gebruiken op de datum van overdracht van hun eigendom, de coëfficiënten X1 et X2 die toepasselijk zijn op de laatste berekening van de huurprijs vastgelegd door de overdragende maatschappij.

Als de overdragende maatschappij tijdens die periode van drie jaar de coëfficiënten X1 of X2 die toepasselijk zijn bij de berekening van de huurprijs voor de huurders van haar eerste woningen evenwel verhoogt, moeten de coëfficiënten X1 of X2 die toepasselijk zijn bij de berekening van de huurprijs voor de huurders van de ontvangen woningen bedoeld in het vorige lid verhoudingsgewijs verhoogd worden, zonder de maxima te overschrijden die voor deze coëfficiënten voorzien worden.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

Bijlage 2. — Tabel van de actualiseringscoëfficiënten

Tabel van de actualiseringscoëfficiënten voor de berekening van de kostprijzen geactualiseerd op 1.1.2008			
Jaar	Coëfficiënt	Jaar	Coëfficiënt
1914	102,6891	1961	3,9156
1915	70,0146	1962	3,9419
1916	53,7435	1963	3,7922
1917	40,0944	1964	3,4720
1918	35,8928	1965	3,6020
1919	32,6584	1966	3,3785
1920	29,7403	1967	3,3198
1921	27,7014	1968	3,3498
1922	25,3028	1969	3,2026
1923	24,3728	1970	2,9929
1924	21,8250	1971	2,9118
1925	26,4120	1972	2,7653
1926	23,3678	1973	2,5454
1927	20,6306	1974	2,0041
1928	17,4033	1975	1,8534
1929	14,9346	1976	1,7407
1930	16,3834	1977	1,6191
1931	19,6971	1978	1,6057
1932	21,7550	1979	1,5817
1933	25,1762	1980	1,5214
1934	25,4151	1981	1,5562
1935	24,5055	1982	1,5913
1936	22,4848	1983	1,6282
1937	19,1545	1984	1,5866
1938	15,2300	1985	1,5306

Tabel van de actualiseringscoëfficiënten voor de berekening van de kostprijzen geactualiseerd op 1.1.2008			
Jaar	Coëfficiënt	Jaar	Coëfficiënt
1939	18,3851	1986	1,4908
1940	13,4047	1987	1,5242
1941	9,6268	1988	1,4839
1942	8,2872	1989	1,4404
1943	6,3133	1990	1,4029
1944	5,4435	1991	1,3539
1945	4,4982	1992	1,3189
1946	4,3320	1993	1,2884
1947	3,8121	1994	1,2736
1948	4,0484	1995	1,2572
1949	4,1916	1996	1,2350
1950	3,9709	1997	1,2139
1951	3,5496	1998	1,2000
1952	3,6535	1999	1,1824
1953	4,1160	2000	1,1664
1954	4,0310	2001	1,1450
1955	4,3233	2002	1,1169
1956	4,0742	2003	1,0927
1957	3,7855	2004	1,0711
1958	4,0832	2005	1,0528
1959	4,2080	2006	1,0187
1960	3,9483	2007	1,0000

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen. Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

Bijlage 3 bij het besluit : Handvest van de maatschappijen en de huurders

INLEIDING

Dit handvest heeft tot doel te wijzen op de beginselen van de wederzijdse rechten en verplichtingen van de maatschappij, die eigenaar is van de woning, en van de huurder, die een sociale woning gebruikt, waarbij beiden partij zijn bij de overeenkomst.

Dit handvest vervangt de huurovereenkomst noch het huishoudelijk reglement. Het creëert geen nieuwe verplichtingen of rechten.

Mjnheer, Mevrouw, huurders van de woning gelegen te

In onze/mijn hoedanigheid van huurder,

En de Maatschappij

In de hoedanigheid van eigenaar van de woning,

Bij het betrekken van de woning verbindt de huurder zich ertoe kennis te nemen van de huurovereenkomst (en van de bijlagen), die hij ondertekent.

De maatschappij geeft de nodige uitleg voor een goed begrip van het document dat de verhuur van de woning regelt.

De maatschappij en de huurder verbinden er zich toe gezamenlijk een uitvoerige beschrijving van de woning te maken bij het betrekken ervan.

Tijdens de looptijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder zich ertoe zijn woning persoonlijk te bewonen, als een goede huisvader, en de gemeenschappelijke en groene ruimtes (hall, liften, tuinen, speelruimte, ...) te respecteren die hem ter beschikking gesteld worden.

Meer algemeen zorgt de huurder ervoor een houding aan te nemen die de rust van de burens en de omgeving niet stoort.

De huurder verbindt zich ertoe de maatschappij kennis te geven van elke wijziging van zijn beroeps-, gezins- en vermogenstoestand en in te gaan op alle verzoeken om gegevens van de maatschappij.

Hij verbindt zich ertoe de maatschappij onverwijld kennis te geven van alle schade in zijn woning en maatregelen te nemen om de schade te beperken. De maatschappij verbindt zich ertoe de huurder binnen 10 dagen na ontvangst van zijn aanvraag kennis te geven van de behandeling ervan.

De huurder verbindt zich ertoe zijn huur de tiende van de maand te betalen.

In geval van financiële problemen verwittigt hij zo spoedig mogelijk de maatschappij. In samenspraak met de maatschappij verbindt de huurder zich tot de toepassing van het in onderlinge overeenstemming vastgelegde plan tot aanzuivering van zijn achterstallige huurgelden.

Bovenop zijn huur betaalt de huurder de lasten i.v.m. zijn woning op basis van een jaarlijkse aftrek die door de maatschappij wordt berekend. De maatschappij verbindt zich ertoe alle uitleg en bewijsstukken te verstrekken m.b.t. die lasten.

Elk ogenblik verbindt de maatschappij zich ertoe de huurder binnen 10 dagen na ontvangst van elke aanvraag of elke eventuele klacht kennis te geven van de behandeling ervan.

De maatschappij verbindt zich ertoe onthaal- en informatiediensten waar te nemen op uren en plaatsen die voor iedereen toegankelijk zijn.

De maatschappij verbindt zich ertoe de huurder kennis te geven van de maatregelen genomen inzake onthaal en sociale begeleiding.

De maatschappij verbindt zich ertoe haar huurders aan te zetten tot deelname aan de gemeenschappelijke activiteiten die tot stand gebracht worden om het verenigingsleven te bevorderen.

Ze zorgt ervoor een woning voor te stellen die beantwoordt aan de samenstelling van het gezin van de huurder.

Ze zorgt voor een vlot verloop van een eventuele verhuizing.

Ze verbindt zich ertoe de huurder kennis te geven van de gegevens van referentiepersonen met wie contact opgenomen kan worden in noodgevallen.

De maatschappij staat de huurder bij in zijn administratieve stappen betreffende de huur van zijn woning.

Voor de maatschappij, De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

Bijlage 4. — Eenmalig kandidatuurformulier

Inschrijvingsnr. :		EENMALIG KANDIDATUURFORMULIER op te nemen in het kandidaturenregister
--------------------	--	--

Luik A (in te vullen door de aanvrager)

A.1. GEGEVENS EN SAMENSTELLING VAN HET GEZIN			
KANDIDAAT		ECHTGENO(O)T(E) OF SAMENWONENDE	
Naam :		Naam :	
Voornaam :		Voornaam :	
Geslacht :	<input type="checkbox"/> mannelijk - <input type="checkbox"/> vrouwelijk	Geslacht :	<input type="checkbox"/> mannelijk - <input type="checkbox"/> vrouwelijk
geboortedatum	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	geboortedatum	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
Geboorteplaats :		Geboorteplaats :	
Burgerlijke stand (1) :		Burgerlijke stand (1) :	
Nationaliteit (2) :		Nationaliteit (2) :	
Nationaal register :	<input type="text"/>	Nationaal register :	<input type="text"/>
Beroep (3) :		Beroep (3) :	
Gehandicapt :	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Gehandicapt :	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Telefoon :		Telefoon :	
Adres : Straat	Nr.	Adres : Straat	Nr.
Code : <input type="text"/>		Code : <input type="text"/>	
Gemeente :	Land :	Gemeente :	Land :

LEDEN DIE DEEL UITMAKEN VAN HET GEZIN (vermeld de kandidaat en de echtgeno(o)t(e)/of de samenwonende niet meer)

1	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
2	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
3	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
4	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
5	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
6	Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht :	Verwantschap	Nationaal nr.	Gehandicapt :
	Beroep (3)	□□ / □□ / □□□□	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Verwant in opklimmende lijn <input type="checkbox"/> Andere	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee

A.2. MAATSCHAPPIJEN WAAR HET GEZIN OOK KANDIDAAT WENST TE ZIJN VOOR DE TOEKENNING VAN EEN WONING (EN WAARAAN DIT FORMULIER OOK OVERGEMAAKT ZAL WORDEN) :

Stad, voormalige gemeente	Huisvestingsmaatschappijen

A.3. GEWENSTE WONING

Appartement	<input type="checkbox"/>
Huis	<input type="checkbox"/>
Tuin	<input type="checkbox"/>
Garage	<input type="checkbox"/>

Luik B (in te vullen door de maatschappij die de kandidatuur in ontvangst neemt)

B.1. DATA (4)					
van indiening	van aanneming	van schrapping	van weigering	van bevestiging	van toekenning
.../.../.....	.../.../.....	.../.../.....	.../.../.....	.../.../.....	.../.../.....

B.2. PRIORITEITEN (5)	Hoogdringende sociale nood	8		
	Caravan - plan H.P.	8		
	onbewoonbare woning	8		
	Ontegend	8		
	Overbevolkt	8		
	Gehuwd - dan 8 jaar 1 kind of meer	6		
	Gescheiden persoon aan het scheiden + kind(eren)	6		
	Alleenstaande persoon Met kind(eren)	6		
	of Alleenstaande zwangere vrouw	6		
	Gezin -30 jaar	6		
	Krijgsgevangene - Oorlogsinvaliden	4		
	Voormalige mijnwerker	4		
	Gehandicapte persoon met beperkte beweeglijkheid	4		
	Opgesegde huurovereenkomst	3		
	Beroepsziekte of arbeidsongeval	2		
	Sloping	2		
	Werkloze werkzoekende	2		
	Anciënniteit			
	TOTAAL			

B.3. DE WONING DIE VOLGENS DE REGELGEVING OVEREENSTEMT MET DE SAMENSTELLING VAN HET GEZIN BEVAT (6)				
<input type="checkbox"/> 1 slaapkamer	<input type="checkbox"/> 2 slaapkamers	<input type="checkbox"/> 3 slaapkamers	<input type="checkbox"/> 4 slaapkamers	<input type="checkbox"/> 5 slaapkamers
B.4. AANGEPASTE WONING (7)		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE	
B.5. TOELATINGSINKOMEN (8)				
Inkomens :				
Gezin	<input type="checkbox"/> bescheiden inkomens	<input type="checkbox"/> in preciaire toestand		
B.6. MIDDELEN VAN BEROEP (9)				
De kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de maatschappij kan bij aangetekend schrijven een bezwaarschrift naar haar zetel sturen binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing.				
Bij gebrek aan antwoord binnen dertig dagen van het bezwaarschrift of in geval van verworpen bezwaarschrift, kan de kandidaat-huurder een aangetekend beroep indienen bij de "chambre de recours", waarvan de zetel gevestigd is bij de "Société wallonne du Logement", rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi.				
De kandidaat-huurder kan ook een individuele bezwaarschrift aan de "Médiateur de la Région wallonne" richten op volgend adres : rue Lucien Nam�che 54, 5000 Namur.				

Gedaan te, op

Handtekening(en) van de kandidaat (kandidaten), voorafgegaan door de melding "gelezen en goedgekeurd" :

Zoals bepaald bij de wet op bescherming van de privésfeer worden de persoonsgegevens die megedeeld worden in het kader van deze kandidatuur en van de overeenkomst verwerkt om de bestanden van de kandidaten bij te werken.

De verantwoordelijke voor de verwerking is de SC, waarvan de zetel gevestigd is te

U heeft het recht om de meegedeelde gegevens te raadplegen en aan te passen, zoals bepaald bij de wet van 8 december 1992 op de bescherming van de privésfeer.

Betekenis van de verwijzingen met referentie, al naar gelang van de rubriek, naar de Waalse Huisvestingscode en naar het besluit van de Waalse Regering tot organisatie van de verhuur van sociale woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

(1) gebruik :

C : voor de ongehuwde persoon;

M : voor de gehuwde of samenwonende persoon;

D : voor de uit de echt gescheiden persoon;

S : voor de gescheiden persoon;

V : voor de weduwnaar/weduwe.

(2) gebruik :

B : voor de Belgische staatsburgers;

U : voor de staatsburgers van de Europese Unie die niet Belgisch zijn;

A : voor de overige staatsburgers.

(3) gebruik :

S : voor een loontrekker;

I : voor een zelfstandige;

C : voor een persoon die werkloosheidsuitkeringen ontvangt;

P : voor een gepensioneerde persoon;

MU : voor een persoon die inkomens van haar ziektekas of daarmee gelijkgestelde inkomens ontvangt;

MI : voor een persoon die een leefloon ontvangt.

(4) Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen, artikelen 12 tot 16.

(5) Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen, artikel 17.

(6) Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen, artikel 1, 15^o.

a)  en slaapkamer voor de alleenstaande persoon;

b)  en slaapkamer voor het echtpaar of het paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen

c) — twee slaapkamers als elk lid van het paar, gehuwd of samengesteld uit personen die ongehuwd samenleven, jonger is dan 35 jaar;

— twee slaapkamers voor het echtpaar of het paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, indien  en van de leden gehandicapt is of, in gelijksoortige specifieke gevallen, na gemotiveerde beslissing van de maatschappij;

d) voor de kinderen :

- één slaapkamer voor kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan tien jaar;
- twee slaapkamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan één ouder is dan zes jaar;
- één bijkomende slaapkamer per gehandicapt kind.

(7) Waalse Huisvestingscode, artikel 1, 25°, woning waarin werken zijn uitgevoerd met het oog op een geschikt gebruik door een gezin waarvan één van de leden gehandicapt is.

(8) Vermeld het inkomen en het type gezin (Waalse Huisvestingscode, artikel 1, 9°, 29°, 30°)

(9) Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen, artikelen 7 tot 11.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen. Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

Bijlage 5. — Type-huurovereenkomst

TYPE-HUUROVEREENKOMST

1. De maatschappij waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is op volgend adres :, openbare huisvestingsmaatschappij erkend door de "Société wallonne du Logement" en vertegenwoordigd door hierna "DE MAATSCHAPPIJ" genoemd

en

2. Mijnheer en Mevrouw woonachtig te :

verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar,

hierna "DE HUURDER" genoemd

ZIJN OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Artikel één. Sociale aard van de woning.

De maatschappij geeft een sociale woning in huur dankzij de financiële tegemoetkoming van het Waalse Gewest.

Deze woning wordt toegewezen met inachtneming van o.a., de sociale, familiale en financiële toestand van de huurder.

De duur van de huurovereenkomst, de berekening van de huurprijs en van de lasten van de huurder, alsook de modaliteiten voor het stellen van de huurwaarborg vallen onder specifieke regels die door de Waalse Regering vastgelegd worden. Deze regels kunnen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst desgevallend gewijzigd worden.

Deze huurovereenkomst is conform het model gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 betreffende de verhuur van sociale woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen, dat de maatschappij in acht moet nemen.

Artikel 2. Beschrijving van de woning.

De maatschappij verhuurt de huurder :

- een huis;
- een appartement,

gelegen straat, nr., bus te (postcode en gemeente)

De woning bestaat uit hall, keuken, living, veranda, badkamer, slaapkamer(s), WC, zolder, ketelhuis, kelder(s), garage.

De huurder bevestigt een woning in huur te hebben gekregen die speciaal ontworpen is voor :

- een persoon die ouder is dan 65 jaar;
- een gezin met een persoon die ouder is dan 65 jaar;
- een gehandicapte persoon;
- een student.

Er wordt een plaatsbeschrijving van de woning opgemaakt vooraleer ze ter beschikking van de huurder gesteld wordt.

- in der minne, door de maatschappij en de huurder;
- door een in onderlinge overeenstemming aangewezen deskundige, waarbij de maatschappij en de huurder elk de helft van de kosten dragen.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd.

Artikel 3. Bestemming van de woning.

De huurder gebruikt de woning als privéwoning. Elke andere bestemming is verboden.

Artikel 4. Gebruik van de woning.

De huurder moet de woning persoonlijk gebruiken, er verblijven en er woonachtig zijn, behalve als hij student is in de zin van artikel 1, 16°, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen en een goed huurt dat de maatschappij toebehoort overeenkomstig de artikelen 48 tot 54 van hetzelfde besluit.

Hij mag er het genot van in eender welke hoedanigheid niet overdragen, zelfs niet bij overlijden.

Elke overdracht of onderverhuur, zelfs gedeeltelijk, is verboden.

De woning als hoofdverblijf mag slechts gebruikt worden door personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder, die er woonachtig zijn en als dusdanig bij de maatschappij zijn aangegeven.

Bij de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst is de samenstelling van het gezin de volgende :

Naam en voornaam	Geboortedatum	Aanverwantschap, verwantschap
		huurder

Elke wijziging in deze gezinssamenstelling tijdens de huurperiode wordt binnen acht dagen per brief aan de maatschappij meegedeeld.

Artikel 5. Eigendom van een andere woning.

Als de huurder of één van de leden van het gezin dat de woning gebruikt het volle genot van een woning in eigendom, vruchtgebruik of erfpacht krijgt, geeft hij de maatschappij binnen de maand kennis daarvan, onverminderd artikel 18, § 2, van deze huurovereenkomst.

Artikel 6. Duur van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst treedt in werking op

De woning wordt ter beschikking van de huurder gesteld onder de volgende voorwaarden :

- de ondertekening van de plaatsbeschrijving van de woning (zie artikel 2);
- het stellen van de huurwaarborg (zie artikel 10);
- de betaling van de eerste huurmaand (zie artikel 9).

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een duur van negen jaar. Als deze huurovereenkomst niet wordt opgezegd binnen de termijnen bedoeld in de artikelen 17 en 18, wordt ze hernieuwd voor een nieuwe duur van negen jaar.

In afwijking van het vorige lid wordt deze huurovereenkomst voor een bepaalde duur van hoogstens twaalf maanden gesloten als de huurder een student is in de zin van artikel 1, 16°, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen en een goed huurt dat de maatschappij toebehoort overeenkomstig de artikelen 48 tot 54 van hetzelfde besluit.

Artikel 7. Berekening van de huurprijs.

§ 1. Beginselen.

De huurprijs wordt berekend overeenkomstig de regelgeving betreffende de vastlegging van de huurprijs van sociale woningen gelegen op het grondgebied van het Waalse Gewest.

§ 2. Huurprijs bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De maandelijkse huurprijs bij de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst bedraagt euro.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de huurder een berekeningsfiche met uitleg over de wijze van berekening van de huurprijs.

§ 3. Herziening van de huurovereenkomst.

De huurder geeft de maatschappij kennis van elk gegeven dat de berekening van zijn huurprijs beïnvloedt, zoals o.a. de wijzigingen van zijn inkomens en van die van de leden van zijn gezin.

De maatschappij herzielt de huurprijs jaarlijks op 1 januari en in de gevallen waarin de regelgeving voorziet.

Een berekeningsfiche met uitleg over de wijze van herziening van de huurprijs wordt uiterlijk 15 december vóór de jaarlijkse herziening van de huurprijs naar de huurder gestuurd.

Artikel 8. Huurlasten.

Bovenop de huurprijs betaalt de huurder huurlasten (onkosten en verbruiken).

De huurlasten worden betaald per maandelijkse voorschotten die aan het bedrag van de huurprijs toegevoegd worden.

Een jaarlijkse lastenaftrek wordt jaarlijks door de maatschappij uitgevoerd.

Op de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst wordt het maandelijkse voorschot vastgelegd op euro.

De maandelijkse voorschotten worden jaarlijks herzien en minstens vijftien dagen vóór de inwerkingtreding ervan aan de huurder meegedeeld.

Artikel 9. Betaling van de huurprijs en de lasten.

§ 1. Wanneer dient men te betalen ?

De eerste huurprijs en het eerste voorschot voor lasten worden vóór de terbeschikkingstelling van de woning betaald. De volgende huurprijzen, verhoogd met het voorschot voor lasten, worden uiterlijk de tiende van de lopende maand betaald.

De huurprijs voor een begonnen maand wordt integraal betaald.

§ 2. Hoe dient men te betalen ?

De huurprijs wordt betaald op de financiële rekening nr., waarbij de overmakings- of overschrijvingskosten door de huurder gedragen worden.

De huurprijs kan ook betaald worden op de zetel (kantoren) van de maatschappij of op elke andere plaats die zij bepaalt.

§ 3. Niet-betaling van de huurprijs of van de lasten

Als de huurprijs of de lasten 20 dagen na de voorgeschreven datum niet of slechts gedeeltelijk zijn betaald, produceren de verschuldigde sommen zonder ingebrekestelling interesten tegen de wettelijke voet, onverminderd het recht om een gerechtelijke procedure op te starten met het oog op de opzegging van de huurovereenkomst.

Deze verwijlinteresten worden berekend vanaf de eerste dag van de volgende maand tot de laatste dag van de maand in de loop waarvan de betaling wordt uitgevoerd.

De huurder draagt ook de herinneringskosten (postzegels en secretariaatkosten).

§ 4. Terugbetalingen.

De sommen die de huurder onrechtmatig betaald zou hebben, worden hem terugbetaald. Als de onrechtmatige betaling aan de maatschappij toe te schrijven is, produceren deze sommen interesten die overeenkomstig § 3 berekend worden.

Artikel 10. Huurwaarborg.

De huurwaarborg bedraagt euro.

De huurder :

- stort het totaalbedrag van de waarborg vooraleer de woning hem ter beschikking gesteld wordt;
- verricht op dat ogenblik een eerste storting van 50 percent van dat bedrag, waarbij het saldo in maandelijkse afbetalingen van euro gestort wordt;
- legt een verbintenis van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn over waarbij een gelijkwaardige waarborg aan de maatschappij gegeven wordt.

De maatschappij stort de door de huurder overgemaakte sommen op een individuele interestdragende rekening die op haar naam bij de "Société Wallonne du Logement" is geopend.

Artikel 11. Gebruik, onderhoud en herstellingen.

§ 1. Beginselen.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurde woning "als een goed huisvader" te bewonen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder voldoet aan de bepalingen van het huishoudelijk reglement, waarvan één exemplaar, ondertekend door de partijen, bij de huurovereenkomst gevoegd wordt.

Elke bepaling van het huishoudelijk reglement in strijd met de bepalingen van deze huurovereenkomst is waardeloos.

§ 2. Onderhoud en huurherstellingen.

De huurherstellingen en het lopende onderhoud zijn voor rekening van de huurder.

De door de huurder binnenshuis gewenste verf- en behangwerken zijn ook voor zijn rekening.

De gasapparatuur voor de productie van sanitair warmwater en de desbetreffende leidingen worden door de maatschappij onderhouden voorzover ze bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in de woning aanwezig is of in de loop van de huurovereenkomst door de maatschappij geïnstalleerd wordt.

De herstellingen wegens normale slijtage, verouderde staat, overmacht en een fout in het gebouw zijn voor rekening van de verhuurder.

De huurder verbindt zich ertoe, voor zijn eigen veiligheid en die van de eventuele andere bewoners, de branddetectoren in perfecte staat van werking te houden.

§ 3. Technische voorschriften.

Voor het gebruik en het onderhoud van de technische installaties zoals branddetectoren, elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, installaties voor warmwaterproductie, verluchtingsinstallaties en liften, verbindt de huurder zich ertoe de voorschriften van de fabrikanten en installateurs, alsook de richtlijnen van de maatschappij na te leven.

§ 4. De huurder verzuimt de onderhoudswerken uit te voeren.

Als de huurder de onderhouds- en herstelwerken die voor zijn rekening zijn niet bijtijds uitvoert of laat uitvoeren, heeft de maatschappij het recht om ze zelf te laten uitvoeren voor rekening van de huurder.

Ze stuurt vooraf een aangetekende ingebrekestelling waarbij ze een minimumtermijn van vijftien dagen toestaat om orde op zaken te stellen, behalve in bijzonder dringende gevallen.

De huurder moet de aldus uitgegeven sommen binnen de maand van de factuurdatum aan de maatschappij terugbetalen.

§ 5. Verplichting tot kennisgeving van schadegevallen aan de maatschappij - Herstel.

Voor elke schade moet de huurder de maatschappij wijzen op de nodige herstellingen die voor haar rekening zijn.

Als de huurder de maatschappij niet verwittigt, wordt hij persoonlijk verantwoordelijk gesteld voor elke verslechtering van de staat van de verhuurde goederen.

Bij inbraakpogingen of vandalistische daden draagt de eigenaar de kosten van het herstel van de aan het gebouw toegebrachte schade als geen fout aan de huurder toe te schrijven is.

De huurder geeft het diefstal en de schade onverwijld bij de politie aan. Hij gebruikt het aldus opgemaakte proces-verbaal als bewijsmiddel en maakt het aan zijn verzekeraar en aan de eigenaar over.

§ 6. Vrije toegang tot de woning.

De huurder verbindt zich ertoe vrije toegang te verlenen aan de afgevaardigden van de diensten van de maatschappijen die instaan voor het onderhoud, de opmeting en het wegnemen van de meters en andere toestellen, alsook voor elk onderhoud tijdens de hele duur van de huurovereenkomst.

Het verzoek om toegang tot de woning wordt minstens acht dagen vóór de datum van het bezoek van de afgevaardigde door de maatschappij aan de huurder gericht.

Artikel 12. Werken uitgevoerd door de maatschappij.

De huurder moet de uitvoering van alle werken die in de loop van de huurovereenkomst voor rekening van de maatschappij worden uitgevoerd zonder vergoeding dulden, ook al overschrijdt de uitvoeringstermijn veertig dagen.

De termijnen voor de uitvoering van de werken worden minstens dertig dagen vóór de uitvoering aan de huurder meegegeeld, behalve overmacht.

Als de werken van dien aard zijn dat ze de woning onbewoonbaar kunnen maken, stelt de maatschappij voor dat de huurder elders wordt gehuisvest tot ze uitgevoerd zijn.

Artikel 13. Ombouwwerken uitgevoerd door de huurder.

§ 1. Beginselen.

Elke ombouw van de woning mag slechts met de geschreven instemming van de maatschappij uitgevoerd worden.

Elk ombouw, zelfs toegelaten, wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst, met inachtneming van de wetten en regelgevingen (bv. inzake stedenbouw of veiligheid) en onder de volle verantwoordelijkheid van de huurder.

§ 2. Herstel van de woning.

Als de maatschappij met de ombouw instemt, kan de huurder aan het einde van de huurovereenkomst hetzij de woning in haar oorspronkelijke staat herstellen, hetzij de woning omgebouwd aan de maatschappij overlaten, zonder recht te hebben op een vergoeding.

Als de ombouw zonder de voorafgaande geschreven toestemming van de maatschappij is uitgevoerd, kan de maatschappij altijd eisen dat de huurder, zonder recht te hebben op een vergoeding, de woning in haar oorspronkelijke staat herstelt.

Artikel 14. Daken en gevels van de woning.

De huurder mag het dak van het gebouw, de gevel of elk ander buitengedeelte van het verhuurde goed niet gebruiken om er wat ook maar te installeren of aan te brengen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de maatschappij.

Artikel 15. Beroepen en inbreuken.

De huurder geeft de maatschappij onverwijld kennis van elk beroep ingediend door de burens of de administratieve overheden, alsook van elke inbreuk die de woning betreft.

Bij gebreke daarvan behoudt de maatschappij zich het recht voor om een vergoeding voor de geleden schade te vragen.

Artikel 16. Brandverzekering.

§ 1. De huurder verbindt zich tot het sluiten van een brandverzekering van het type "integrale brand" waardoor zowel zijn meubels als zijn huuraansprakelijkheid voor de hele bewoningsduur gedekt worden.

De volgende risico's moeten gedekt worden :

- Brand en bijkomende risico's.
- Storm en hagel.
- Waterschade.
- Gebroken ruiten.
- Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw.

De huurder moet een verzekering aangaan die volstaat om een volledige vergoeding te waarborgen in geval van schade (totale kostprijs van de heropbouw van het pand).

§ 2. Als de maatschappij hem schriftelijk meedeelt dat ze voor de woning een polis "integrale brand" heeft gesloten met afstand van beroep jegens de huurder, moet de verzekeringspolis "integrale brand" van de huurder slechts de risico's dekken die niet door de maatschappij gedragen worden, o.a. de meubels en het beroep ingediend door de burens.

§ 3. De maatschappij kan de huurder elk ogenblik verzoeken :

1. om haar een afschrift van zijn verzekeringspolis over te maken;
2. om haar het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie over te leggen.

Artikel 17. Opzegging door de huurder.

De huurder kan altijd een einde maken aan deze huurovereenkomst, mits per post aangetekende opzegging van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan de opzegging gegeven wordt.

Deze termijn kan in onderlinge overeenstemming gewijzigd worden na kennisgeving van de opzegging.

Bij overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst ambtshalve ontbonden.

Artikel 18. Opzegging door de maatschappij.

§ 1. De maatschappij kan deze huurovereenkomst na afloop van elk triënnium ontbinden, mits per post aangetekende opzegging van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan de opzegging gegeven wordt :

- als de inkomens van het gezin dat de woning betreft sinds zes maanden hoger zijn dan de bescheiden inkomens in de zin van artikel 1, 30°, van de Waalse Huisvestingscode.

De huurprijs wordt vanaf de maand na ontvangst van de inkomens die de bescheiden inkomens overschrijden tot het einde van de overeenkomst in overeenstemming gebracht met de normale huurwaarde.

- als de woning niet meer geproportioneerd is aan de samenstelling van het gezin dat de woning betreft in de zin van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

§ 2. De maatschappij kan deze huurovereenkomst altijd ontbinden, mits per post aangetekende opzegging van zes maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan de opzegging gegeven wordt :

- als de huurder een woning in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft, behalve een onverbeterbare, onbewoonbare of onaangepaste woning.

De huurprijs wordt vanaf de maand na de aankoop tot het einde van de overeenkomst in overeenstemming met de normale huurwaarde gebracht.

§ 3. De maatschappij kan deze huurovereenkomst altijd ontbinden, mits per post aangetekende opzegging van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan de opzegging gegeven wordt :

- als het gezin dat de woning betreft, weigert naar een geproportioneerde woning te verhuizen binnen een termijn van drie maanden die ingaat op de eerste dag na de aangetekende kennisgeving van het mutatievoorstel gedaan door de maatschappij, met uitzondering van het gezin met een gehandicapt lid of een persoon die ouder is dan 65 jaar.

— als de huurder de woning niet persoonlijk betreft, overeenkomstig de artikelen 1, 2 en 3;

— als de huurder weigert de gegevens of toestemmingen te verschaffen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

— als de huurder onjuiste of onvolledige aangiften indient m.b.t. de samenstelling van het gezin of de gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

— als de woning in een cel A.V.J. (hulpverlening in het dagelijkse leven) geïntegreerd is, in geval van opzegging van de dienstenovereenkomst gesloten tussen de huurder en de vereniging die de cel A.V.J. beheert;

— als de woning speciaal ontworpen is voor personen die ouder zijn dan 65 jaar of studenten of aangepast aan gehandicapte personen en als ze verhuurd is aan een persoon die onder die categorieën valt, het feit dat respectievelijk een persoon die ouder is dan 65 jaar, een student of een gehandicapte persoon hun kandidatuur bij de maatschappij indienen.

In het laatste geval dienen de volgende voorwaarden te worden vervuld :

a) geen enkel lid van het gezin van betrokkene valt onder bovenbedoelde categorie personen;

b) een persoon die ouder is dan 65 jaar, een student of een gehandicapte persoon moeten niet alleen hun kandidatuur bij betrokken maatschappij indienen met het oog op de toewijzing van een woning, maar ook alle voorwaarden voor dergelijke toewijzing vervullen;

c) geen enkele woning aangepast aan een gehandicapte persoon of speciaal voor hem ontworpen staat leeg.

— als de woning is verhuurd aan een student die deze hoedanigheid niet meer heeft.

De maatschappij moet de huurder horen indien hij het wenst.

De overeenkomstig de §§ 1, 2 en 3 gegeven opzegging is met redenen omkleed.

De maatschappij kan deze huurovereenkomst na negen jaar ontbinden, mits per post aangetekende opzegging van zes maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan de opzegging gegeven wordt.

De huurder kan de woning vroeger verlaten, mits per post aangetekende kennisgeving aan de maatschappij van een tegenopzegging van één maand die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand in de loop waarvan ze is verzonden.

Artikel 19. Aanplakkingen en bezichtigingen.

Tijdens de hele duur van de vooropzegging heeft de maatschappij het recht om affiches op de gevel aan te plakken en om de woning en de aanhorigheden twee keer per week gedurende twee uur te laten bezichtigen.

De huurder en de maatschappij bepalen een datum voor één van de twee bezichtigingen.

Artikel 20. Inroepbaarheid van de opzegging van de huurovereenkomst.

Elke opzegging van deze huurovereenkomst is van rechtswege inroepbaar tegen de personen die met de huurder samenwonen, met uitzondering van zijn echtgeno(o)t(e) of van zijn wettelijke samenwonende in de zin van de artikelen 1475 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op voorwaarde dat de maatschappij kennis heeft van dat huwelijk of van die wettelijke samenwoning.

Artikel 21. Plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning

§ 1. Voordat de huurder de woning aan de maatschappij afstaat, wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt, hetzij in der minne, door de maatschappij en de huurder (of diens vertegenwoordiger, voorzien van een volgens de regels opgemaakte volmacht), hetzij door een in onderlinge overeenstemming aangewezen deskundige, waarbij de maatschappij en de huurder elk de helft van de kosten dragen.

§ 2. Als de huurder de sleutels van de gehuurde woning al aan de maatschappij teruggegeven heeft en als hij afwezig is op de datum voorzien voor de plaatsbeschrijving, geeft de maatschappij hem bij aangetekend schrijven aan het laatste adres dat hij meegedeeld heeft, kennis van een tweede datum voor de plaatsbeschrijving.

Bij een nieuwe afwezigheid van de huurder kan rechtsgeldig overgegaan worden tot de plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning. De plaatsbeschrijving heeft dezelfde waarde als een contradictoire plaatsbeschrijving indien ze door de maatschappij in aanwezigheid van een afgevaardigde van de "Société wallonne du Logement" opgemaakt wordt.

Artikel 22. Huurwaarborg aan het einde van de huurovereenkomst.

§ 1. Als de huurder zijn verplichtingen verzuimt na te komen (betaling van huurgeld, van de lasten, onderhoud van het gehuurde goed,...) kan de maatschappij, zowel voor de hoofdsom als voor de interesten, over de waarborgrekening beschikken, mits overlegging aan de "Société wallonne du Logement" van :

- hetzij een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste aan het einde van de huurovereenkomst opgesteld wordt;
- hetzij een afschrift van een uitvoerbare rechterlijke beslissing.

§ 2. De waarborg (hoofdsom en interest) wordt weer ter beschikking van de huurder gesteld als hij voldaan heeft aan alle verplichtingen die uit deze huurovereenkomst voortvloeien.

Artikel 23. Controle.

De afgevaardigden van de maatschappij en van de "Société wallonne du Logement" hebben het recht om de woning en de aanhorigheden ervan te bezichtigen ten einde toe te zien op de goede nakoming van de verplichtingen die uit deze huurovereenkomst voortvloeien, op de nakoming van de verplichtingen waarin de geldende regelgeving voorziet en op de uitvoering van de toegelaten werken en de staat van de verhuurde goederen.

De huurder wordt minstens 48 uur vóór de bezichtiging verwittigd.

Artikel 24. Geschillen tussen bureu.

De "Société wallonne du Logement" en de maatschappij zijn niet bevoegd om geschillen tussen bureu te beslechten.

Artikel 25. Fiscale bepalingen.

§ 1. Onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing is voor rekening van de maatschappij.

Als de huurder in aanmerking komt voor een vermindering van de onroerende voorheffing, vult hij een aanvraagformulier in dat hij aan de maatschappij overmaakt.

De maatschappij stuurt de aanvraag vervolgens naar het Ministerie van Financiën.

De door het Ministerie van Financiën teruggegeven som wordt door de maatschappij aan de huurder terugbetaald of van de eventueel verschuldigde sommen afgetrokken.

§ 2. Registratie van de huurovereenkomst.

De registratieformaliteiten zijn voor rekening van de maatschappij.

Artikel 26. Betwistingen.

Elke betwisting betreffende deze huurovereenkomst valt onder de bevoegdheid van de rechtbanken van de vestigingsplaats van de woning.

Gedaan :, te

In drie originele exemplaren, waarbij elke partij bevestigt haar exemplaar te hebben ontvangen.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

Bijlage 6. — Technische fiche voor de berekening van de huurprijs

Periode : van 1 januari tot 31 december 2.....

Maatschappij :

Huurder

Adres :

I. HET GEZIN.

• Gezinsinkomens die in aanmerking komen :

voor 100 % (1) :

voor 50 % (2) :

Totaal : de inkomens van het gezin zijn : RA =

• Aantal kinderen ten laste :

In aanmerking te nemen minimuminkomen dat overeenstemt met de gezinstoestand (RM) =

II. DE WONING.

• Normale huurwaarde (VLN) =

• Basishuurprijs (LB) :

• Aanvankelijke basishuurprijs (LB) :

• Toeslag bij de aanvankelijke basishuurprijs (LB) :

• energiebesparende werken uitgevoerd in (jaar)

Basishuurprijs (LB) = $L_b + c_l =$

III. PARAMETERS VAN DE MAATSCHAPPIJ.

$x_1 =$

$x_2 =$

Inkomenscoëfficiënt : $x =$

IV. BEREKENING VAN DE HUURPRIJS.

A. Aandeel van de woning (PL) : 0,40. LB =

Aandeel van de inkomens (PR) : $x : RA/12 =$

Theoretische maandelijkse huurprijs (Lt) : $PL + PR =$

B. Beperking van de maandelijkse huurprijs naar gelang van de inkomens.

(20 % RA) dan LT =

C. Vermindering indien kind(eren) ten laste.

Totaal =

D. Berekening van de maandelijkse huurprijs (LR).

LR = Lt - vermindering voor kind(eren) ten laste

LR =

• Beperking tot de normale huurwaarde.

LR =

• Toepassing van de minimale maandelijkse huurprijs.

LR = 12 % Rm =

• Afschaffing van het maximumbedrag van de maandelijkse huurprijs (artikel 33).

LR = % RA =

Maandelijkse huurprijs (LR) =

V. ANDERE ELEMENTEN VAN DE HUURPRIJS, LASTEN EN BIJDAGEN.

1. Garage of parkeerplaats voor het voertuig =

Overige =

2. Bijdragen =

Huurlasten =

VI. TE BETALEN MAANDELIJKS TOTAALBEDRAG.

Totaal = Maandelijkse huurprijs + garage of parkeerplaats voor voertuig + overige + bijdragen + huurlasten.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 6 september 2007.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE