

**Art. 3. § 1er.** Entre le moment où l'employeur engage un travailleur et le moment où l'autorisation visée à l'article 2 est accordée, le Fonds octroie à l'employeur une subvention-traitement s'élevant à 25 % de la rémunération.

§ 2. Si l'autorisation visée à l'article 2 permet l'employeur de payer entre les 50 et les 75 % de la rémunération du travailleur, la subvention-traitement précitée de 25 % est complétée pour la période concernée par la différence entre la subvention-traitement à supporter par le Fonds en vertu de l'autorisation et la subvention-traitement de 25 % déjà octroyée.

Si l'autorisation visée à l'article 2 stipule que l'employeur doit payer plus que 75 % de la rémunération du travailleur ou si l'autorisation n'est pas accordée, la subvention-traitement de 25 % est maintenue pour la période concernée.

§ 3. La subvention-traitement visée au § 1er peut être accordée pour un an au maximum.

**Art. 4.** La demande en paiement de la subvention-traitement visée au présent arrêté et les pièces justificatives s'y rapportant doivent être introduites auprès du bureau provincial du Fonds dans le ressort duquel se situe l'employeur au plus tard le dernier jour de la première quinzaine du mois qui suit celui au cours duquel les prestations de travail ont été fournies.

Le Fonds paie la subvention-traitement avant la fin du mois au cours duquel la demande et les pièces justificatives ont été introduites.

**Art. 5.** Est exclu du bénéfice de la subvention-traitement visée au présent arrêté :

1° l'employeur qui, d'après des indications précises et concordantes, a licencié un ou plusieurs travailleurs non visés au présent arrêté et les a remplacés par un ou plusieurs travailleurs visés au présent arrêté à la seule fin de bénéficier la subvention-traitement visée au présent arrêté;

2° l'employeur qui ne remplit pas les obligations légales qu'il doit respecter en qualité d'employeur.

Le Fonds peut, le cas échéant, récupérer à charge des employeurs visés à l'alinéa précédent, toutes les subventions-traitements déjà octroyées.

**Art. 6. § 1er.** Sont abrogés :

1° l'article 85, premier alinéa, 2. b. de l'arrêté royal du 5 juillet 1963 concernant le reclassement social des handicapés;

2° l'arrêté ministériel du 23 janvier 1968 fixant les conditions d'octroi de l'intervention dans la rémunération et les charges sociales, accordée par le Fonds national de reclassement social des handicapés aux employeurs qui occupent des travailleurs handicapés;

3° l'arrêté ministériel du 3 février 1977 fixant les conditions d'octroi de l'intervention dans la rémunération et les charges sociales, accordée par le Fonds national de reclassement social des handicapés aux employeurs, en exécution de la convention collective de travail n° 26 concernant le niveau de rémunération des handicapés occupés dans un emploi normal.

§ 2. A titre transitoire, les interventions accordées avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté en vertu des dispositions du § 1er, 2°, seront payées jusqu'à la date prévue par la décision d'octroi.

**Art. 7.** Le présent arrêté produit ses effets à partir du 1er janvier 1995.

**Art. 8.** Le Ministre flamand ayant l'assistance aux personnes dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 5 avril 1995.

Le Ministre-président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, des Etablissements de Santé, de l'Aide sociale et de la Famille,

Mme W. DEMEESTER-DE MEYER

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

### MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

[C - 27331]

F. 95 — 1809

#### 6 AVRIL 1995. — Décret concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (1)

Le Conseil régional wallon a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

**Article 1er.** Au sens du présent décret, il y a lieu d'entendre par :

a. ménage : soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;

b. logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ou utilisé à cette fin;

c. pièces d'habitation : toutes pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs autres que les halls d'entrée, les dégagements, les salles de bains, les salles d'eau, les W-C, les débarras, les caves, les greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel;

d. logement collectif : le logement où des ménages utilisent à titre collectif au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire;

(1) Session 1994-1995.

Documents du Conseil, 297 (1994-1995) N°s 1 à 5.

Compte rendu intégral, séance publique du 5 avril 1995. — Discussion - Vote.

e. logement individuel : le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un ménage y exerce les trois fonctions – cuisine, séjour, chambre à coucher – sans utiliser un local collectif même sanitaire;

f. superficie : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, calculée conformément à l'alinéa 2;

g. superficie habitable : la superficie des pièces d'habitation, à l'exception des locaux qui présentent l'une des caractéristiques suivantes :

1° une superficie inférieure à 4 m<sup>2</sup>;

2° une dimension horizontale constamment inférieure à 1,5 mètre, dans la zone située sous au moins 1,8 mètre de hauteur libre sous plafond;

3° un niveau situé à plus de 1,5 mètre sous le niveau de tous les terrains adjacents;

4 une absence totale d'éclairage naturel.

h. petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une hauteur sous plafond de 2 mètres n'est pas assurée sur toute la surface d'une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie à compter comprend, outre la surface située sous la hauteur de 2 mètres, les trois quarts de la surface située sous une hauteur comprise entre 2 et 1,8 mètre et la moitié de la surface située sous une hauteur comprise entre 1,8 et 1 mètre.

Le présent décret s'applique aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, pour autant que ces logements soient situés dans des immeubles existant depuis au moins vingt ans.

Par dérogation à l'alinéa 3, le présent décret ne s'applique pas aux logements situés dans l'immeuble qui contient la résidence principale du bailleur et qui est loué ou mis en location à deux ménages maximum, pour autant, en outre, que le nombre total d'occupants des locaux loués soit de quatre maximum.

**Art. 2.** Les logements visés par le présent décret :

1° ne peuvent présenter aucune des causes d'insalubrité figurant dans une liste arrêtée par le Gouvernement et qui concernent notamment :

a. la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement ainsi que de ses composants non structurels;

b. l'étanchéité, c'est-à-dire l'absence d'humidité par infiltrations, ascensionnelle et par condensation;

c. la sécurité des installations électrique et de gaz;

d. la conception structurelle de l'immeuble quant à son volume, ses dimensions et son agencement;

e. l'éclairage naturel et la ventilation au niveau des surfaces de baies et des grilles d'entrée d'air et des hauteurs libres sous plafonds;

f. l'équipement sanitaire et le système de chauffage;

g. la circulation au niveau des sols et des escaliers et à proximité des baies d'étage ouvrantes.

2° doivent avoir, suivant les normes arrêtées par le Gouvernement, des superficies et un nombre de pièces en relation avec les occupants, les superficies étant spécifiées :

a. en cas de logement individuel, au niveau de la superficie habitable du logement et de la superficie d'au moins une pièce d'habitation;

b. en cas de logement collectif, au niveau de la superficie des pièces d'habitation à usage individuel, des pièces d'habitation à usage collectif et de la somme, par ménage, des superficies habitables à son seul usage et de celles à usage collectif.

3° doivent garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par des fermetures à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres.

**Art. 3.** Tout logement visé par le présent décret doit faire l'objet d'un permis de location délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement.

Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de location ou de mise en location, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation émanant d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement, établissant qu'après enquête les logements faisant l'objet de la demande de permis de location répondent aux normes fixées en vertu de l'article 2.

La durée de validité du permis de location est de cinq années à dater de sa délivrance.

Le Gouvernement fixe les procédures relatives à la déclaration de location ou de mise en location, à l'agrément des personnes visées à l'alinéa 2 et à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale concernant les frais d'enquête.

**Art. 4.** Par dérogation à l'article 3, le logement présentant des manquements aux normes fixées en vertu de l'article 2 et soumis à un bail à rénovation peut faire l'objet d'un permis de location provisoire dont la durée est fixée par le collège des bourgmestre et échevins, sans jamais pouvoir excéder cinq années.

Dans ce cas, le rapport d'enquête doit faire état des travaux à réaliser.

Le collège des bourgmestre et échevins prend sa décision sur la base notamment de la constatation que le bail à rénovation rencontre les manquements mis en évidence dans le rapport d'enquête accompagnant la demande de permis.

Le permis provisoire détermine une échéance pour chaque type de travaux.

**Art. 5.** Les fonctionnaires et agents techniques des communes et de la Région désignés par le Gouvernement ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions au présent décret et pour procéder à des visites de contrôle.

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à ces visites de contrôle. Ils doivent fournir les éléments nécessaires pour que la visite de contrôle se déroule dans les meilleures conditions. Cette visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures. La date en est communiquée, au moins huit jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire.

**Art. 6.** En cas de non-respect du présent décret, le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement adresse au bailleur, après avis d'un des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter le présent décret.

Si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le collège des bourgmestre et échevins, et en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, procède au retrait du permis de location.

**Art. 7.** Est puni d'une amende de cent francs à mille francs le bailleur qui :

1° loue ou met en location un logement sans avoir obtenu de permis de location;

2° après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu de l'article 2;

3° fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques visés à l'article 5.

Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de mille francs à dix mille francs ou d'une de ces peines seulement, le bailleur qui :

1° loue ou met en location un logement nonobstant un retrait de permis de location;

2° récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Est puni d'une amende de cent francs à mille francs le locataire qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques visés à l'article 5.

**Art. 8.** Les logements visés par le présent décret qui ne répondent pas encore aux normes fixées en vertu de l'article 2 peuvent être loués ou mis en location à titre transitoire. Les bailleurs doivent cependant avoir déposé leur déclaration de location ou de mise en location auprès du collège des bourgmestre et échevins avant l'expiration du délai de trois années à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 3.

**Art. 9.** Le présent décret entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Namur, le 6 avril 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, des P.M.E., des Relations extérieures et du Tourisme,  
R. COLLIGNON

Le Ministre du Développement technologique, de la Recherche scientifique,  
de l'Emploi et de la Formation professionnelle,  
A. LIENARD

Le Ministre des Affaires intérieures, de la Fonction publique et du Budget,  
B. ANSELME

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et des Transports,  
A. BAUDSON

Le Ministre des Travaux publics,  
J.-P. GRAFE

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

Le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture,  
G. LUTGEN

#### ÜBERSETZUNG

#### MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

[C - 27331]

D. 95 - 1809

**6. APRIL 1995. - Dekret bezüglich der Qualitätsnormen der Gemeinschaftswohnungen und der kleinen Einzelwohnungen, die als Hauptwohnsitz vermietet bzw. zu Miete freigegeben werden (1)**

Der Wallonische Regionalrat hat folgendes angenommen, und Wir, Regierung, sanktionieren es:

**Artikel 1.** Im Sinne des vorliegenden Dekrets gelten folgende Definitionen:

a. Haushalt : entweder die alleinlebende Person oder die gesamten verwandten oder nicht verwandten Personen, die zusammen leben und insbesondere die Haushaltsführung und die Lebensmittel teilen;

b. Wohnung : das Wohnhaus bzw. der Teil eines Wohnhauses, das b.z.z. der zur Bewohnung durch einen oder mehrere Haushalte bestimmt ist oder benutzt wird;

c. Wohnräume : alle Räume, Teile von Räumen oder Innenräume, mit Ausnahme von den Eingangshallen, Korridoren, Badezimmern, Waschräumen, W.C., Abstellräumen, Kellern, nicht als Wohnraum ausgebauten Speichern, unbewohnbaren Anbauten, Garagen und für die Berufsausübung benutzten Räumen;

d. Gemeinschaftswohnung : die Wohnung, in der mehrere Haushalte mindestens einen Wohn- oder Sanitärraum gemeinsam gebrauchen.

e. Einzelwohnung : die Wohnung, die so angelegt oder benutzt wird, daß ein einziger Haushalt in ihren Räumen die drei Funktionen (Küche, Wohn- und Schlafzimmer) ausübt, ohne irgendeinen Gemeinschaftsraum zu benutzen, sei es auch nur einen Sanitärraum;

f. Fläche : die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird, und gemäß Absatz 2 berechnet wird;

g. Wohnfläche : die Fläche der Wohnräume, mit Ausnahme der Räume, die eine der folgende Eigenschaften aufweisen:

1° eine Fläche unter 4 m<sup>2</sup>;

2° eine waagerechte Abmessung, die in dem unter einer freien Deckenhöhe von mindestens 1,8 m gelegenen Flächenteil ständig niedriger als 1,50 m ist;

3° ein Niveau, das tiefer als 1,50 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;

4° das Fehlen von Tageslichtbeleuchtung.

(1) Sitzungsperiode 1994-1995.

Dokumente des Rates 297 (1994-1995) Nr. 1 bis 5.

Ausführliches Sitzungsprotokoll, öffentliche Sitzung vom 5. April 1995. - Diskussion. Abstimmung.

*h.* kleine Einzelwohnung : die Einzelwohnung, deren Wohnfläche 28 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Wenn eine Deckenhöhe von 2 m nicht über der ganzen Fläche des Zimmers, Zimmerteils oder Innenraums vorhanden ist, besteht die zu berücksichtigende Fläche nicht nur aus dem unter der Deckenhöhe von 2 m gelegenen Flächenteil, sondern auch aus drei Vierteln der unter einer Deckenhöhe zwischen 2 und 1,80 m gelegenen Fläche und aus der Hälfte der unter einer Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 1 m gelegenen Fläche.

Das vorliegende Dekret findet Anwendung auf die Gemeinschaftswohnungen und auf die kleinen Einzelwohnungen, die als Hauptwohnsitz vermietet bzw. zu Miete freigegeben werden, sofern diese Wohnungen in seit mindestens zwanzig Jahren bestehenden Gebäuden gelegen sind.

In Abweichung von Absatz 3 findet das vorliegende Dekret keine Anwendung auf die Wohnungen, die sich in dem Gebäude befinden, wo der Vermieter seinen Hauptwohnsitz hat, und die an höchstens zwei Haushalte vermietet bzw. zu Miete freigegeben werden, und außerdem sofern die Gesamtanzahl Benutzer der vermieteten Wohnungen höchstens vier beträgt.

**Art. 2.** Die Wohnungen, die durch das vorliegende Dekret betroffen sind,

1° dürfen keine der Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit, die in einer durch die Regierung aufgestellten Liste aufgeführt werden, und die insbesondere das folgende betreffen, aufweisen :

*a.* die Standsicherheit der Grundmauern und der tragenden Struktur der Wohnung, sowie die Festigkeit ihrer nicht strukturellen Bestandteile;

*b.* die Dichtigkeit, d.h. die Abwesenheit von Feuchtigkeit durch Eindringen, von steigender Feuchtigkeit und von Feuchtigkeit durch Kondensation;

*c.* die Sicherheit in der Wohnung, n.l. hinsichtlich der elektrischen Anlage und der Gasversorgung;

*d.* die strukturelle Konstruktion der Wohnung in bezug auf das Volumen, die Abmessungen und die Raumaufteilung;

*e.* die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume, was die Fenster- und Lüftungsgitterflächen und die Deckenhöhen betrifft;

*f.* die Sanitär- und Heizanlage.

*g.* den Verkehr im Bereich des Bodens und der Treppen und bei öffnenden Stockwerkausschnitten.

2° müssen, gemäß den durch die Regierung vorgeschriebenen Normen, Flächenabmessungen und eine Anzahl Räume haben, die im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner zu bestimmen sind, wobei die Flächen folgenderweise zu verstehen sind:

*a.* bei einer Einzelwohnung, was die Wohnfläche der Wohnung und die Fläche von mindestens einem Wohnraum betrifft;

*b.* bei einer Gemeinschaftswohnung, was die Fläche der Wohnräume zur individuellen Benutzung, der Wohnräume zur gemeinschaftlichen Benutzung und die Summe je Haushalt der Wohnflächen zur eigenen Benutzung und der Wohnflächen zur gemeinschaftlichen Benutzung betrifft;

3° müssen die Unverletzbarkeit des Wohnsitzes und die Achtung des Privatlebens garantieren, insbesondere durch die Möglichkeit, die Räume zur individuellen Benutzung und die Briefkästen abzuschließen.

**Art. 3.** Jede durch das vorliegende Dekret betroffene Wohnung muß Gegenstand einer Mietgenehmigung sein, die durch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, erteilt wird.

Die Mietgenehmigung wird dem Vermieter innerhalb von zwei Wochen nach Einreichung seiner Vermietungs- bzw. Mietfreigabeserklärung erteilt, vorausgesetzt, daß dieser Erklärung eine Bescheinigung beigelegt wird, die von einer zu diesem Zweck durch die Regierung zugelassenen Person aufgestellt wird, und die bestätigt, daß die Wohnungen, für die eine Mietgenehmigung beantragt worden ist, nach erfolgter Untersuchung den aufgrund von Artikel 2 festgesetzten Normen entsprechen.

Die Mietgenehmigung bleibt fünf Jahre ab ihrer Erteilung gültig.

Die Regierung bestimmt die Verfahren bezüglich der Vermietungs- bzw. Mietfreigabesklärung, der Zulassung der in Absatz 2 erwähnten Personen und der Erteilung der Mietgenehmigungen, und setzt die höchste Tariftabelle bezüglich der Untersuchungskosten fest.

**Art. 4.** In Abweichung von Artikel 3 kann die Wohnung, die Mängel bezüglich der aufgrund von Artikel 2 festgelegten Normen aufweist und einem Sanierungsmietvertrag unterworfen ist, Gegenstand einer vorläufigen Mietgenehmigung sein, deren Dauer durch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium festgesetzt wird, jedoch ohne fünf Jahre überschreiten zu dürfen.

In diesem Fall muß der Untersuchungsbericht die durchzuführenden Arbeiten anführen.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium entscheidet insbesondere auf der Grundlage der Feststellung, daß der Sanierungsmietvertrag die im dem Genehmigungsantrag beiliegenden Untersuchungsbericht betonten Mängel behebt.

Die vorläufige Genehmigung bestimmt eine Frist je nach der Art der Arbeiten.

**Art. 5.** Die Beamten und technischen Bediensteten der Gemeinde und der Region, die durch die Regierung bezeichnet werden, sind dazu berechtigt, die Verstöße gegen das vorliegende Dekret aufzusuchen und durch Protokoll festzustellen, und Kontrollbesichtigungen vorzunehmen.

Der Vermieter und der Mieter dürfen sich diesen Kontrollbesichtigungen nicht widersetzen. Sie müssen die notwendigen Informationen liefern, damit der Kontrollbesuch unter den besten Umständen erfolgt. Diese Kontrollbesichtigung findet tagsüber, zwischen 8 und 18 Uhr statt. Dessen Datum wird dem Vermieter und dem Mieter mindestens eine Woche im voraus schriftlich mitgeteilt.

**Art. 6.** Bei der Nichtbeachtung des vorliegenden Dekrets richtet der Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, und, falls das Kollegium keine Maßnahme trifft, die Regierung, nach Stellungnahme eines der in Artikel 5 erwähnten Beamten oder Bediensteten eine Mahnung an den Vermieter, durch die dieser aufgefordert wird, innerhalb einer Frist von 48 Stunden bis sechs Monaten die notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung des vorliegenden Dekrets zu ergreifen.

Wenn der Vermieter der in Absatz 1 erwähnten Mahnung keine Folge geleistet hat, entzieht das Bürgermeister- und Schöffenkollegium, und wenn das Kollegium keine Maßnahme trifft, die Regierung, die Mietgenehmigung.

**Art. 7.** Eine Geldstrafe von hundert bis tausend BEF wird dem Vermieter auferlegt, wenn er:

1° eine Wohnung vermietet oder zu Miete freigibt, ohne eine Mietgenehmigung erhalten zu haben;

2° nach Erhalt einer Mietgenehmigung gegen eine durch oder aufgrund von Artikel 2 erlassene Bestimmung verstößt;

3° sich den Aufgaben der in Artikel 5 erwähnten Beamten und technischen Bediensteten widersetzt.

Dem Vermieter werden eine Haftstrafe von acht Tagen bis einem Jahr und eine Geldstrafe von tausend bis zehn tausend BEF oder nur eine dieser Strafen auferlegt, wenn er:

1° trotz des Entzugs seiner Mietgenehmigung eine Wohnung vermietet bzw. zu Miete freigibt;

2° innerhalb von fünf Jahren nach einer aufgrund von Absatz 1 verhängten Verurteilung rückfällig wird.

Es wird dem Mieter eine Geldstrafe von hundert bis tausend BEF auferlegt, wenn er sich den Aufgaben der in Artikel 5 erwähnten Beamten und technischen Bediensteten widersetzt.

**Art. 8.** Die durch das vorliegende Dekret betroffenen Wohnungen, die den aufgrund von Artikel 2 festgelegten Normen noch nicht entsprechen, dürfen übergangsweise vermietet bzw. zu Miete freigegeben werden. Die Vermieter müssen jedoch vor Ablauf einer Frist von drei Jahren ab dem Tag der Inkrafttretung von Artikel 3 ihre Vermietungs- bzw. Mietfreigabeserklärung beim Bürgermeister- und Schöffenkollegium abgeben haben.

**Art. 9.** Das vorliegende Dekret tritt am durch die Regierung festgelegten Tag in Kraft.

Wir fertigen das vorliegende Dekret aus und ordnen an, daß es im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht wird.

Namur, den 6. April 1995.

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

Der Minister der Technologischen Entwicklung, der Wissenschaftlichen Forschung,  
der Beschäftigung und der Berufsbildung,  
A. LIENARD

Der Minister der Inneren Angelegenheiten, des Öffentlichen Dienstes und des Haushalts,  
B. ANSELME

Der Minister der Raumordnung, des Erbes und des Transportwesens,  
A. BAUDSON

Der Minister der öffentlichen Arbeiten,  
J.-P. GRAFE

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

Der Minister der Umwelt, der Naturschätze und der Landwirtschaft,  
G. LUTGEN

—  
VERTALING

#### MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 95 - 1809

[C - 27331]

#### 6 APRIL 1995. - Decreet betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden (1)

De Waalse Gewestraad heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

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

a. gezin : hetzij de alleenwonende persoon, hetzij het geheel van de al dan niet aanverwante personen die gezamenlijk instaan voor het geldelijk beheer of de voedselconsumptie;

b. woning : het voor de huisvesting van één of meerdere gezinnen bestemde of daarvoor gebruikte gebouw of gebouwgedeelte;

c. woonkamers : alle kamers, kamergedeelten of binnenruimten behalve de voorhallen, gangen, badkamers, washokken, WC's, berghokken, kelders, de niet in woonvertrek ingerichte zolders, de onbewoonbare bijgebouwen, de garages, de lokalen bestemd voor beroepsbezigheden;

d. gemeenschappelijke woning : de woning waarin gezinnen gezamenlijk gebruik maken van minstens één woonkamer of één sanitair lokaal;

e. eengezinswoning : de woning die zodanig ontworpen is of gebruikt wordt dat één enkel gezin de drie ruimten - keuken, woonkamer, slaapkamer - bewoont zonder gebruik te maken van gemeenschappelijke lokalen (zelfs sanitaire installaties);

f. oppervlakte : de oppervlakte die overeenkomstig het tweede lid is berekend tussen de binnenwanden die een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte afbakenen;

g. bewoonbare oppervlakte : de oppervlakte van de woonkamers, met uitzondering van de lokalen met één van de volgende kenmerken :

1° een oppervlakte van minder dan 4 m<sup>2</sup>;

2° een horizontale afmeting onveranderlijk kleiner dan 1,50 m in de zone gelegen onder een vrije plafondhoogte van minstens 1,8 meter;

3° een niveau gelegen op meer dan 1,50 m onder het niveau van alle aangrenzende terreinen;

4° een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting.

(1) Zitting 1994-1995.

Stukken van de Raad, 297 (1994-1995), nrs 1 tot 5.

Volledig verslag, openbare vergadering van 5 april 1995. - Bespreking. Stemming.

*h.* kleine eengezinswoning : de eengezinswoning waarvan de bewoonbare oppervlakte kleiner is dan 28 m<sup>2</sup>.

Wanneer een plafondhoogte van 2 meter niet bereikt is over de gehele oppervlakte van een kamer, kamergedeelte of binnenruimte, omvat de te berekenen oppervlakte, behalve de oppervlakte onder de hoogte van 2 meter, drie vierde van de oppervlakte onder een hoogte van 2 m tot 1,8 m en de helft van de oppervlakte onder een hoogte van 1,8 m en 1 m.

Dit decreet is van toepassing op gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden, voor zover ze deel uitmaken van gebouwen die minstens twintig jaar oud zijn.

In afwijking van het derde lid is dit decreet niet van toepassing op woningen die deel uitmaken van het gebouw waar de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en dat aan maximum twee gezinnen wordt verhuurd of te huur geboden, voor zover de verhuurde lokalen bovendien door maximum vier personen worden bewoond.

**Art. 2.** De in dit decreet bedoelde woningen :

1° mogen geen enkel van de ongezondheidscriteria vertonen die voorkomen op een door de Regering opgemaakte lijst en meer bepaald betrekking hebben op :

*a.* de stabiliteit van de buitenbekleding en de draagstructuur van de woning alsmede van de niet-structurele bestanddelen ervan;

*b.* de waterdichtheid, d.w.z. het gebrek aan vochtigheid wegens doorsijpelingen of condensatie, of opdrijvende vochtigheid;

*c.* de veiligheid van de elektrische installatie en de gasvoorziening;

*d.* de structurele vormgeving van het gebouw inzake volume, afmetingen en inrichting;

*e.* de natuurlijke verlichting en de verluchting op het niveau van de openingsoppervlakten, luchtroosters en vrije plafondhoogten;

*f.* de sanitaire installatie en het verwarmingssysteem;

*g.* het verkeer over de vloeren, trappen en in de nabijheid van de openslaande verdiepingsopeningen.

2° moeten, overeenkomstig de door de Regering bepaalde normen, beschikken over oppervlakten en een aantal kamers naar verhouding van het aantal bewoners, waarbij de oppervlakten nader worden bepaald :

*a.* voor een eengezinswoning, m.b.t. de bewoonbare oppervlakte van de woning en de oppervlakte van minstens één woonkamer;

*b.* voor een gemeenschappelijke woning, m.b.t. de oppervlakte van de woonkamers voor individueel gebruik, de woonkamers voor gemeenschappelijk gebruik en m.b.t. de som, per gezin, van de bewoonbare oppervlakten voor eigen gebruik en van die voor gemeenschappelijk gebruik.

3° moeten de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het private leven waarborgen, met name door de afsluiting van lokalen voor individueel gebruik en van brievenbussen.

**Art. 3.** Iedere in dit decreet bedoelde woning moet het voorwerp uitmaken van een verhuurvergunning die afgeleverd wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is.

De verhuurder verkrijgt de verhuurvergunning binnen veertien dagen na indiening van zijn aangifte voor een verhuurde of te huur geboden woning, voor zover hij bij de aangifte een attest van een door de Regering erkende persoon voegt. Het attest toont aan dat de woningen waarvoor een verhuurvergunning is aangevraagd, na onderzoek aan de krachtens artikel 2 vastgelegde normen beantwoorden.

De geldigheidsduur van de verhuurvergunning is vijf jaar vanaf de aflevering ervan.

De Regering bepaalt de procedures voor de aangifte van een verhuurde of te huur geboden woning, de erkenning van de in het tweede lid bedoelde personen en de aflevering van verhuurvergunningen alsmede maximale tarieven voor de onderzoekskosten.

**Art. 4.** In afwijking van artikel 3 kan de woning die niet voldoet aan de krachtens artikel 2 opgelegde normen en onderworpen is aan een renovatiehuurovereenkomst, het voorwerp uitmaken van een voorlopige verhuurvergunning waarvan de duur, die nooit vijf jaar mag overschrijden, door het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld.

In dat geval moeten de uit te voeren werken in het onderzoeksverslag vermeld worden.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen gaat namelijk uit van de vaststelling dat de renovatiehuurovereenkomst voorziet in de tekorten waarop in het bij de vergunningsaanvraag gevoegde onderzoeksverslag wordt gewezen.

In de voorlopige vergunning wordt voor ieder type werken een termijn vastgelegd.

**Art. 5.** De door de Regering aangewezen ambtenaren en technisch beambten van de gemeenten en het Gewest zijn bevoegd om de overtredingen van dit decreet op te sporen en d.m.v. een proces-verbaal vast te stellen en om controlebezoeken uit te voeren.

De verhuurder en de huurder mogen zich niet tegen deze bezoeken verzetten. Ze moeten de nodige informatie verstrekken opdat de bezichtiging zo goed mogelijk zou verlopen. Deze bezichtiging vindt plaats tussen 8 uur en 18 uur. De verhuurder en de huurder worden minstens acht dagen op voorhand schriftelijk in kennis gesteld van de datum ervan.

**Art. 6.** In geval van niet-naleving van dit decreet zendt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is, of de Regering, zo het college verzuimt op te treden, de verhuurder, na advies van één van de in artikel 5 bedoelde ambtenaren of beambten, een aanmaning toe waarbij hij ertoe gehouden is binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden alles in het werk te stellen om het decreet alsnog na te leven.

Indien de verhuurder geen gevolg heeft gegeven aan de in het eerste lid bedoelde aanmaning, trekt het college van burgemeester en schepenen, of de Regering, zo het college verzuimt op te treden, de verhuurvergunning in.

**Art. 7.** Met een geldboete van honderd tot duizend frank wordt gestraft, de verhuurder die :

1° een woning verhuurt of te huur biedt zonder de verhuurvergunning te hebben verkregen;

2° na het verkrijgen van een verhuurvergunning, een bij of krachtens artikel 2 bepaalde beschikking overtreedt;

3° de in artikel 5 bedoelde ambtenaren en beambten hun opdrachten belet te vervullen.

Met een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar en met een geldboete van duizend tot tienduizend frank, of met één van deze straffen wordt gestraft, de verhuurder die :

1° een woning verhuurt of te huur biedt ondanks een ingetrokken verhuurvergunning;

2° binnen vijf jaar na een krachtens het eerste lid opgelopen veroordeling recidiveert.

Met een geldboete van honderd tot duizend frank wordt gestraft, de verhuurder die de in artikel 5 bedoelde ambtenaren en technisch beambten hun opdrachten belet te vervullen.

**Art. 8.** De in dit decreet bedoelde woningen die nog niet voldoen aan de krachtens artikel 2 vastgestelde normen mogen bij wijze van overgangsmaatregel worden verhuurd of te huur geboden. De verhuurders moeten hun aangifte voor een verhuurde of te huur geboden woning evenwel, vóór het verstrijken van de termijn van drie jaar vanaf de datum waarop artikel 3 in werking treedt, bij het college van burgemeester en schepenen indienen.

**Art. 9.** Dit decreet treedt in werking op de door de Regering vastgeselde datum.  
Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 6 april 1995.

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

De Minister van Technologische Ontwikkeling, Wetenschappelijk Onderzoek, Tewerkstelling en Beroepsopleiding,  
A. LIENARD

De Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Begroting,  
B. ANSELME

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Patrimonium en Vervoer,  
A. BAUDSON

De Minister van Openbare Werken,  
J.-P. GRAFE

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

De Minister van Leefmilieu, Natuurlijke Hulpbronnen en Landbouw,  
G. LUTGEN

F. 95 - 1810

[C - 27329]

**23 MARS 1995. - Arrêté du Gouvernement wallon fixant la circonscription des brigades et des triages du cantonnement de Couvin (Direction de Namur de la Division de la Nature et des Forêts)**

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi du 19 décembre 1854 contenant le Code forestier, notamment l'article 4;

Vu l'arrêté royal du 20 décembre 1854 concernant l'exécution du Code forestier, notamment l'article 3;

Vu l'arrêté du Régent du 2 mai 1949 fixant le nombre des inspections forestières de l'Administration des Eaux et Forêts;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'avis du Comité de concertation de base n° IV;

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture et du Ministre des Affaires intérieures, de la Fonction publique et du Budget,

Arrête :

**Article 1er.** Le cantonnement de Couvin est composé de dix-neuf triages répartis en six brigades.

**Art. 2.** La circonscription des brigades du cantonnement de Couvin est fixée comme suit :

1° Brigade I : Triages n° 1 (Gonrioux-Presgaux), 2 (Pesche) et 3 (Couvin);

2° Brigade II : Triages n° 4 (Ermitage), 5 (Moulin-des-Bois) et 6 (Petigny);

3° Brigade III : Triages n° 7 (Regniessart), 8 (Rosières) et 9 (Montagnes);

4° Brigade IV : Triages n° 10 (Dourbes), 11 (Olloy) et 12 (Taille-Madame);

5° Brigade V : Triages n° 13 (Vierves), 14 (Matignolles), 15 (Treignes) et 16 (Le Mesnil);

6° Brigade VI : Triages n° 17 (Oignies), 18 (Franche-Forêt) et 19 (Trou-du-Diable).

**Art. 3.** La circonscription des dix-neuf triages du cantonnement de Couvin est fixée conformément aux cartes annexées au présent arrêté (1).

**Art. 4.** L'arrêté ministériel du 4 août 1981 fixant la circonscription des brigades et des triages du cantonnement forestier de Couvin est abrogé.

**Art. 5.** Le Ministre qui a les Forêts dans ses attributions et le Ministre qui a la Fonction publique dans ses attributions sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Art. 6.** Le présent arrêté entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il aura été publié au *Moniteur belge*.

Namur, le 23 mars 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, des P.M.E., des Relations extérieures et du Tourisme,  
R. COLLIGNON

Le Ministre des Affaires intérieures, de la Fonction publique et du Budget,  
B. ANSELME

Le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture,  
G. LUTGEN

(1) Les cartes peuvent être consultées auprès de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement du Ministère de la Région wallonne, avenue Prince de Liège 15, à 5100 Jambes.