

BELGISCH STAATSBLAD

MONITEUR BELGE

Prijs van een jaarabonnement :

België : F 4 260; buitenland : F 17 283.

Prijs per nummer : F 10 per vel van acht bladzijden.
Voor abonnementen en voor verkoop per nummer kan
U terecht bij het Bestuur van Belgisch Staatsblad,
Leuvenseweg 40-42, 1000 Brussel.
Telefoon 02/552 22 11.



Prix de l'abonnement annuel :

Belgique : F 4 260; étranger : F 17 283.

Prix au numéro : F 10 par feuille de huit pages.
Pour les abonnements et la vente au numéro, prière de
s'adresser à la Direction du Moniteur belge,
rue de Louvain 40-42, 1000 Bruxelles.
Téléphone 02/552 22 11.

168e JAARGANG

N. 233

168e ANNEE

VRIJDAG 4 DECEMBER 1998
TWEEDE EDITIE

VENDREDI 4 DECEMBRE 1998
DEUXIEME EDITION

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 98 — 3247

[C - 98/27652]

29 OCTOBRE 1998. — Décret instituant le Code wallon du logement (1)

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

Article 1^{er}. Les dispositions qui suivent forment le Code wallon du logement.

CODE WALLON DU LOGEMENT

Titre I^{er}. — Dispositions générales

CHAPITRE I^{er}. — Définitions

Art. 1^{er}. Au sens du présent Code, on entend par :

1° bâtiment : l'immeuble bâti affecté ou non au logement;

2° noyau d'habitat : l'ensemble de bâtiments situés en zone d'habitat en vertu d'un plan de secteur ou d'un plan communal d'aménagement du territoire et répondant à des critères de densité de logements et d'habitants fixés par le Gouvernement;

3° logement : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;

(Les notes concernant ce texte se trouvent p. 38990.)

4° logement individuel : le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;

5° petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²;

6° logement collectif : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;

7° logement d'insertion : le logement réhabilité ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité;

8° logement de transit : le logement réhabilité ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure;

9° logement social : le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux;

10° logement social assimilé : le logement, à l'exclusion du logement social, géré, mis en location ou financé par un opérateur immobilier, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région;

11° logement moyen : le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux;

12° logement salubre : le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;

13° logement améliorable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement;

14° logement non améliorable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;

15° logement inhabitable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;

16° logement inadapté : le logement dont la configuration ne permet pas une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement;

17° logement surpeuplé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

18° logement sous-occupé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop grande en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

19° superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement;

20° pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- a. une superficie utile inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
- b. une dimension horizontale constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
- c. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;
- d. une absence totale d'éclairage naturel;

21° locaux sanitaires : les W.C., salles de bains et salles d'eau;

22° superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitation;

23° opérateur immobilier : un pouvoir local, une régie communale autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ou une agence immobilière sociale;

24° construire : bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé;

25° adapter : effectuer des travaux dont la nécessité ne résulte pas de l'existence d'une cause d'insalubrité, en vue de permettre une occupation adéquate d'un logement par un ménage dont un des membres est handicapé;

26° réhabiliter : effectuer des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ou modifier un logement dont la dimension ou la structure est inadéquate en raison de la composition du ménage;

27° restructurer : effectuer des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifier fondamentalement la structure d'un logement améliorable;

28° 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;

29° ménage en état de précarité :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 400.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;

b. 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 dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 550.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;

c. le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Les personnes visées sub a., b. et c. ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.

30° ménage à revenus modestes :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 800.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;

b. 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 dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 1.000.000 de francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge.

Les personnes visées sub a. et b. ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;

31° ménage à revenus moyens :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 1.250.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;

b. 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 dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 1.500.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge.

Les personnes visées sub a. et b. ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;

32° enfant à charge : la personne pour laquelle des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage demandeur ou l'enfant qui, sur présentation de preuve, est considéré à charge par le Gouvernement. Est compté comme enfant à charge supplémentaire, le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé;

33° personne handicapée : la personne mineure ou majeure présentant une limitation importante de ses capacités d'intégration sociale ou professionnelle suite à une altération de ses facultés mentales, sensorielles ou physiques, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

34° pouvoir local : la province, la commune, le centre public d'aide sociale;

35° administration : les services du Gouvernement compétents en matière de logement.

CHAPITRE II. — *Des objectifs*

Art. 2. § 1^{er}. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat.

§ 2. Le présent Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité.

TITRE II – Des instruments de la politique régionale du logement

CHAPITRE I^{er}. — *Des critères de salubrité des logements*

Section 1^{re}. — De la fixation des critères de salubrité

Art 3. Le Gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des logements.

Ces critères concernent :

1° la stabilité;

2° l'étanchéité;

3° les installations électriques et de gaz;

4° la ventilation;

5° l'éclairage naturel;

6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;

8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Art. 4. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités par lesquelles les logements améliorables, qui font partie d'un ensemble de logements non améliorables, peuvent être assimilés à des logements non améliorables.

Section 2. — Du respect des critères de salubrité

Art. 5. Les fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées au présent chapitre. Ils établissent un rapport d'enquête.

A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police.

Art. 6. L'administration, dans les cas fixés par le Gouvernement, notifie les conclusions du rapport d'enquête au titulaire de droits réels sur le bâtiment, à l'occupant et au bourgmestre.

Art. 7. Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête notifié par l'administration dans les trois mois de sa réception.

Lorsque le titulaire de droits réels sur le logement concerné par l'enquête de salubrité a été identifié, le bourgmestre est tenu de l'entendre. La procédure d'audition est fixée par le Gouvernement.

Sans préjudice de l'article 201, le bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper.

En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur le logement, le bourgmestre procède à leur exécution. Le titulaire de droits réels est alors tenu au remboursement des frais exposés.

Le bourgmestre informe le Gouvernement des mesures qu'il a prises.

A défaut pour le bourgmestre de prendre sa décision dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} ou si les mesures imposées par lui paraissent insuffisantes, le Gouvernement peut se substituer au bourgmestre pour interdire l'accès ou l'occupation des logements faisant l'objet de l'enquête de salubrité.

Il fixe les délais à respecter dans l'exécution de cette mesure.

Art. 8. Lorsqu'un logement est déclaré interdit d'accès ou inhabitable en vertu de l'article 7, le bourgmestre fait procéder à l'affichage de l'ordonnance y relative sur le logement concerné aussi longtemps que celle-ci n'est pas levée.

L'administration communale tient à jour une liste des logements interdits d'accès ou déclarés inhabitables.

Section 3. — Des prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale

Art. 9. La présente section s'applique aux logements collectifs, aux petits logements individuels, ainsi qu'aux bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, loués ou mis en location à titre de résidence principale, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans.

Toutefois, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes.

Art. 10. Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit :

1° respecter les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement en vertu de l'article 3;

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

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

Art. 11. Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration 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 le logement faisant l'objet de la demande de permis de location réponde aux conditions fixées par l'article 10.

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 1^{er} et à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête.

Art. 12. Le logement ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 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 préalable à la délivrance du permis 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 déclaration de mise en location.

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

Art. 13. En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 et sans préjudice de l'article 201, 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 les conditions précitées.

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

CHAPITRE II. — Des aides aux personnes physiques

Section 1^{re}. — Des opérations subsidiaires

Art. 14. La Région accorde une aide à l'achat aux ménages qui :

1° soit acquièrent un logement salubre ou en vue de le rendre salubre;

2° soit acquièrent un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle, en vue de l'affecter au logement.

Art. 15. La Région accorde une aide à la construction aux ménages qui :

1° soit démolissent un logement non améliorable et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;

2° soit construisent un logement qui se situe à l'intérieur d'un noyau d'habitat, lorsque l'aide consiste en une prime, une avance remboursable ou une subvention contribuant à la réduction de l'intérêt d'un prêt hypothécaire.

Art. 16. La Région accorde une aide à la réhabilitation aux ménages qui :

1° soit effectuent des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable dont ils sont locataires ou sur lequel ils sont titulaires de droits réels;

2° soit agrandissent un logement surpeuplé en raison de la composition du ménage.

Art. 17. La Région accorde une aide à la restructuration aux ménages qui effectuent des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifient fondamentalement la structure d'un logement améliorable.

Art. 18. La Région accorde une aide à l'adaptation aux ménages qui modifient la configuration d'un logement, dont ils sont locataires ou sur lequel ils sont titulaires de droits réels, en fonction du handicap d'un des membres du ménage.

Art. 19. La Région accorde une aide à la démolition aux ménages qui détruisent complètement un logement non améliorable sur lequel ils sont titulaires de droits réels.

Art. 20. La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contre-partie de l'aide visée à l'alinéa 1^{er}, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins.

Art. 21. La Région accorde une aide de déménagement ou de loyer :

1° aux ménages en état de précarité qui prennent en location un logement salubre ou un logement améliorable qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux;

2° aux personnes handicapées en état de précarité ou aux ménages en état de précarité ayant à charge un enfant handicapé qui prennent en location un logement salubre et adapté après avoir quitté un logement inadapté;

3° aux ménages qui, à l'initiative d'une société de logement de service public, quittent un logement sous-occupé géré par celle-ci pour occuper un logement conforme à la composition de ces ménages.

Art. 22. Lorsqu'un ménage en état de précarité prend en location un logement salubre ou améliorable, la Région lui accorde une aide à la fourniture de la garantie locative par un organisme bancaire.

L'aide peut être accordée à l'intervention d'un centre public d'aide sociale.

Section 2. — Des formes d'aides

Art. 23. § 1^{er}. Les aides sont accordées sous forme :

1° de prime;

2° d'avance remboursable;

3° de subvention contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;

4° des garanties de bonne fin de remboursement de prêts hypothécaires consentis par des sociétés de crédit social ou tout organisme visé à l'article 56, § 2, 2°, j., du Code des impôts sur les revenus;

5° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire.

§ 2. Le Gouvernement peut percevoir, dans les cas visés au § 1^{er}, à l'intervention de la société de crédit social, une contribution de solidarité sur les sommes prêtées. Le Gouvernement fixe le montant de cette contribution, qui ne peut en aucun cas excéder un pourcent du montant emprunté.

Le montant des contributions de solidarité est versé à un fonds destiné à financer l'exécution des garanties de bonne fin accordées par la Région.

Section 3. — Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 24. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des aides, en tenant compte :

1° de la composition du ménage, notamment de la présence d'enfants et de personnes handicapées;

2° des revenus du ménage.

§ 2. Il fixe les conditions d'octroi des aides.

Ces conditions concernent :

1° le patrimoine immobilier du ménage demandeur;

2° l'occupation, la vente ou la location du logement;

3° l'état du bâtiment;

4° s'il échet, les délais de réalisation des travaux visés aux articles 14 à 21.

Art. 25. Le Gouvernement définit dans quelles limites et à quelles conditions les ménages peuvent cumuler plusieurs aides, en ce compris les prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du logement, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et les sociétés de crédit social.

Section 4. — De la procédure

Art. 26. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

L'administration notifie sa décision d'octroi ou de refus de l'aide dans les trois mois de la réception de la demande complète.

Le défaut de notification au demandeur de la décision, dans le délai visé à l'alinéa 2, est assimilé à un refus.

Dans les cas arrêtés par le Gouvernement, le délai fixé à l'alinéa 2 est prolongé d'un mois.

Art. 27. Dans le mois de la notification du refus d'accorder l'aide, le demandeur peut adresser par pli recommandé un recours au Gouvernement.

Le Gouvernement statue dans les trois mois de la réception du recours.

Le défaut de notification au demandeur de la décision, dans le délai visé à l'alinéa 2, est assimilé à une décision d'octroi de l'aide.

Art. 28. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§ 2. Dans le mois de la notification de la décision de recouvrement, le bénéficiaire peut adresser par pli recommandé un recours au Gouvernement.

Le Gouvernement statue dans les trois mois de la réception du recours. Le défaut de notification de la décision dans les trois mois est assimilé à un rejet du recours.

CHAPITRE III. — *Des aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public**Section 1^{re}. — Des aides au logement**Sous-section 1^{re}. — Des catégories d'aide*

Art. 29. § 1^{er}. La Région peut accorder une aide à tout pouvoir local ou à toute régie communale autonome qui exproprie ou qui est ou devient titulaire de droits réels, sur un bâtiment améliorable, en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

Le demandeur interroge la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné afin de savoir si celle-ci désire bénéficier de l'aide prévue à l'article 54. L'octroi de l'aide au demandeur est subordonné au refus de la société de logement de service public. Le défaut de réponse dans les quarante-cinq jours de la demande est assimilé à un refus.

§ 2. La Région intervient dans :

- 1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;
- 2° le coût de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

Art. 30. La Région peut accorder une aide à toute personne morale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui acquiert un bâtiment non améliorable en vue de le démolir et d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements, et accessoirement, dans les limites fixées par le Gouvernement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements.

La Région intervient dans le coût d'acquisition et de démolition du bâtiment.

Art. 31. § 1^{er}. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui réhabilite un logement améliorable ou restructure un bâtiment dans le but d'y créer un logement de transit.

Le logement réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Région est affecté au logement de transit pendant une période d'au moins neuf années.

§ 2. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Art. 32. – § 1^{er}. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui réhabilite un logement améliorable ou restructure un bâtiment dans le but d'y créer un logement d'insertion.

Le logement réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Région est affecté au logement d'insertion pendant une période d'au moins neuf années.

§ 2. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

Art. 33. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui construit un logement, qui restructure un bâtiment sur lequel elle est titulaire de droits réels ou qui réhabilite un logement améliorable dans le but d'y créer un logement moyen.

L'affectation au logement moyen doit être maintenue durant trente ans au moins.

Art. 34. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui acquiert des terrains dans le but de constituer des réserves foncières destinées en ordre principal à la construction de logements.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 35. Les bénéficiaires des aides visées aux articles 29 à 33 peuvent agir seuls ou par convention avec une personne morale de droit public ou de droit privé.

Art. 36. S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de familles, des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;
- 6° les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions;
- 7° l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;
- 8° le maintien de l'affectation du logement lors d'un transfert de propriété.

Art. 37. § 1^{er}. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

§ 2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé, ou de la localisation du bâtiment.

Art. 38. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

Sous-section 3. – De la procédure

Art. 39. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 40. Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, l'administration dresse un rapport de salubrité.

Art. 41. Lorsque la demande d'aide porte sur une opération visée à l'article 29 et dans les cas fixés par le Gouvernement, l'administration réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité aux objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

L'administration transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 42. Le Gouvernement peut accorder la subvention, conformément aux articles 36 à 38, et sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 40 et de l'avis visé à l'article 41.

Art. 43. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

Section 2. — Des aides à l'équipement d'ensembles de logements

Sous-section 1^{re}. — Des aides à l'équipement

Art. 44. § 1^{er}. Lorsqu'un pouvoir local, une régie communale autonome ou le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie réalise un ensemble de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion ou de transit, la Région peut prendre à sa charge :

1° le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;

2° le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;

3° le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble.

Les autorités et organismes visés à l'alinéa 1^{er} peuvent agir seuls ou avec une autre personne morale, dans le cadre d'une convention de partenariat.

§ 2. La Région peut également prendre à sa charge les coûts d'équipement et d'aménagement, visés au § 1^{er}, 1°, lorsque le terrain est destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des nomades.

Art. 45. On entend par réalisation d'un ensemble visé à l'article 44, § 1^{er}, une ou plusieurs des opérations suivantes :

1° la restructuration d'un bâtiment;

2° l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;

3° la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;

4° la construction d'un logement;

5° l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;

6° le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.

Art. 46. La Région, à la demande des autorités et organismes visés à l'article 44, peut exécuter, pour leur compte, les travaux d'équipement, de rééquipement ou d'aménagement.

Le Gouvernement fixe les conditions de l'intervention de la Région.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 47. Le Gouvernement fixe :

1° la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion et de transit;

2° le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;

3° les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;

4° les conditions de vente, de location ou d'occupation;

5° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

Art. 48. Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

1° du type des travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements.

Art. 49. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§ 2. Lorsqu'une parcelle n'a pas été construite par un particulier dans le délai fixé par le Gouvernement, le bénéficiaire exerce sur cette parcelle un droit de rachat au prix payé par l'acquéreur, conformément aux articles 1660 à 1672 du Code civil. A défaut, il rembourse l'aide conformément au § 1^{er}.

Art. 50. § 1^{er}. Les équipements et aménagements visés à l'article 44, 1° et 2°, sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

§ 2. Lorsque la commune n'est pas maître de l'ouvrage, elle est associée à la surveillance des travaux et invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Sous-section 3. — De la procédure

Art. 51. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 52. Dans les cas fixés par le Gouvernement, l'administration réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité avec les objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée avoir émis un avis favorable.

L'administration transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 53. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

CHAPITRE IV. — Des aides aux sociétés de logement de service public

Section 1^{re}. — Des aides au logementSous-section 1^{re}. — Des catégories d'aide

Art. 54. § 1^{er}. La Société wallonne du logement peut subventionner la société de logement de service public qui acquiert, exproprie ou devient titulaire de droits réels, sur un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

La Société wallonne du logement intervient dans :

1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;

2° le coût de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

§ 2. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux.

La Société wallonne du logement intervient dans le coût de la construction.

Art. 55. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert un bâtiment non améliorable en vue de le démolir et d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements, et accessoirement, dans les limites fixées par le Gouvernement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements.

La Société wallonne du logement intervient dans le coût d'acquisition et de démolition du bâtiment.

Art. 56. § 1^{er}. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui réhabilite ou restructure un bâtiment améliorable dans le but d'y créer un logement de transit.

Le bâtiment réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Société wallonne du logement est affecté au logement de transit pendant une période d'au moins neuf années.

§ 2. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Art. 57. § 1^{er}. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui réhabilite ou restructure un bâtiment améliorable dans le but d'y créer un logement d'insertion.

Le bâtiment réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Société wallonne du logement est affecté au logement d'insertion pendant une période d'au moins neuf années.

§ 2. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

Art. 58. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public, qui construit un logement, qui restructure un bâtiment sur lequel elle est titulaire de droits réels, ou qui réhabilite un logement améliorable dans le but d'y créer un logement moyen.

L'affectation du bâtiment au logement moyen doit être maintenue durant trente ans au moins.

Art. 59. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert des terrains dans le but de constituer des réserves foncières destinées en ordre principal à la construction de logements.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 60. Les bénéficiaires des aides visées aux articles 54 à 58 peuvent agir seuls ou par convention avec une personne morale de droit public ou de droit privé.

Art. 61. S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent :

1° le prix de revient maximum du logement;

2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;

3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;

4° l'admission des candidats locataires ou occupants;

5° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et d'ancienneté de ces logements;

6° les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;

7° l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;

8° le maintien de l'affectation du logement lors d'un transfert de propriété.

Art. 62. § 1^{er}. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

§ 2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé, ou de la localisation du bâtiment.

Art. 63. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

Sous-section 3. — De la procédure

Art. 64. Les demandes d'aide sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 65. Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, l'administration dresse un rapport de salubrité.

Art. 66. Dans les cas fixés par le Gouvernement, la Société wallonne du logement réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité aux objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

La Société wallonne du logement transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 67. La Société wallonne du logement peut accorder la subvention, conformément aux articles 61 à 63, et sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 65 et de l'avis visé à l'article 66.

Art. 68. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

Section 2. — Des aides à l'équipement

Sous-section 1^{re}. — Des aides à l'équipement

Art. 69. § 1^{er}. Lorsqu'une société de logement de service public réalise un ensemble de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion ou de transit, la Société wallonne du logement peut prendre à sa charge :

1° le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;

2° le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;

3° le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble.

Les sociétés de logement de service public peuvent agir seules ou avec une autre personne morale, dans le cadre d'une convention de partenariat.

Art. 70. On entend par réalisation d'un ensemble visé à l'article 69, une ou plusieurs des opérations suivantes :

1° la restructuration d'un bâtiment;

2° l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;

3° la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;

4° la construction d'un logement;

5° l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;

6° le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.

Art. 71. La Société wallonne du logement, à la demande des sociétés de logement de service public, peut exécuter, pour leur compte, les travaux d'équipement, de rééquipement ou d'aménagement.

Le Gouvernement fixe les conditions de l'intervention de la Société wallonne du logement.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 72. Le Gouvernement fixe :

1° la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion et de transit;

2° le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;

3° les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;

4° les conditions de vente, de location ou d'occupation;

5° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

Art. 73. Le Gouvernement fixe le taux de la subvention en fonction :

1° du type des travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements.

Art. 74. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§ 2. Lorsqu'une parcelle n'a pas été construite par un particulier dans le délai fixé par le Gouvernement, le bénéficiaire exerce sur cette parcelle un droit de rachat au prix payé par l'acquéreur conformément aux articles 1660 à 1672 du Code civil. A défaut, il rembourse l'aide conformément au § 1^{er}.

Art. 75. § 1^{er}. Les équipements et aménagements visés à l'article 69, 1° et 2°, sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

§ 2. La commune est associée à la surveillance des travaux et invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Sous-section 3. — De la procédure

Art. 76. Les demandes d'aide sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande toute information nécessaire pour le compléter.

Art. 77. Dans les cas fixés par le Gouvernement, la Société wallonne du logement réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité avec les objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

La Société wallonne du logement transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 78. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

CHAPITRE V. — Dispositions spécifiques relatives aux zones d'initiative privilégiée

Art. 79. § 1^{er}. Selon les dispositions arrêtées par le Gouvernement, des zones d'initiative privilégiée sont créées dans le but de permettre l'adaptation des aides visées aux chapitres II, III et IV et, au besoin, l'octroi d'aides spécifiques, dans certaines zones géographiques déterminées.

§ 2. Le Gouvernement délimite :

1° des zones à forte pression immobilière où les prix du terrain à bâtir et du logement sont supérieurs à des montants fixés par le Gouvernement;

2° des zones de requalification des noyaux d'habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population;

3° des zones de développement global où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux;

4° des zones de cités sociales à requalifier accueillant la population similaire visée au 3°.

§ 3. Aux conditions et selon les modalités qu'il fixe, le Gouvernement détermine les aides spécifiques et adapte les aides visées aux chapitres II, III et IV.

CHAPITRE VI. — De la lutte contre l'inoccupation des logements

Section 1^{re}. — De la phase amiable

Art. 80. Tout opérateur immobilier peut proposer au titulaire de droits réels d'un logement inoccupé situé sur son territoire d'action de prendre celui-ci en gestion ou, à défaut, en location.

Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation visée à l'alinéa 2.

Est réputé occupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1° le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;

2° le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis.

Art. 81. L'opérateur immobilier conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment :

1° la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;

2° le mode de remboursement du coût des travaux;

3° le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;

4° la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;

5° les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire.

Art. 82. L'opérateur immobilier conclut, avec l'occupant, un contrat de bail écrit, soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale.

Section 2. — De la procédure judiciaire

Art. 83. § 1^{er}. Lorsque le titulaire de droits réels du logement inoccupé refuse la proposition de l'opérateur immobilier, ce dernier le met en demeure d'occuper ou de mettre son bien en location dans un délai de six mois.

§ 2. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est toujours inoccupé, l'opérateur immobilier saisit le juge de paix du lieu où est situé le logement, par requête visée aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire, en vue d'en obtenir la gestion provisoire.

Le juge de paix peut désigner un expert chargé de rendre un rapport sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à effectuer.

Le juge de paix attribue la gestion provisoire du logement à l'opérateur immobilier, sauf empêchement légitime.

§ 3. L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement.

Il peut effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

§ 4. L'opérateur immobilier perçoit les loyers et les impute sur sa créance à concurrence de l'intégralité du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration.

L'opérateur immobilier impute sur sa créance les frais calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3^o.

§ 5. Annuellement ou sur demande du juge de paix visé au § 2, il rend compte de sa gestion au titulaire de droits réels.

Art. 84. A tout moment, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son logement au juge de paix où est situé le logement litigieux, par requête visée aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire.

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande :

1^o le titulaire de droits réels est tenu de rembourser l'opérateur immobilier à concurrence du solde des frais exposés par lui. Le solde est déterminé par le juge de paix;

2^o le bail conclu entre l'opérateur immobilier et l'occupant est opposable au titulaire de droits réels.

Art. 85. S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions de mise en gestion du logement.

Ces conditions concernent :

1^o les normes auxquelles doivent répondre les logements;

2^o l'admission des candidats locataires;

3^o le mode de calcul du loyer des logements donnés en location, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires, ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;

4^o les dispositions relatives au contrat de bail, notamment à la durée du bail, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;

5^o les dispositions relatives aux modalités de contrôle de la gestion de l'opérateur immobilier.

TITRE III. — Des acteurs de la politique régionale du logement*CHAPITRE I^{er}. — De la Société wallonne du logement**Section 1^{re}. — Généralités*

Art. 86. § 1^{er}. La Société wallonne du logement, ci-après dénommée la Société, est une personne morale de droit public dotée de la personnalité juridique.

Sous réserve des dispositions du présent décret, la Société est soumise à l'ensemble des dispositions fixées par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, en ce qui concerne les organismes B visés à l'article 1^{er} de ladite loi et aux arrêtés pris en exécution de celle-ci.

§ 2. La Société est constituée sous forme de société anonyme et est soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

Les articles 10, 29, 29*bis*, 29*ter*, 29*quater*, 34, 35, 35*bis*, 41, 54, 55, 63*ter*, 64, 64*quater*, 71, 72, 72*bis*, 72*ter*, 80 à 104*bis* des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne s'appliquent pas à la Société pour les matières réglées par le présent Code.

§ 3. Le capital minimum de la Société est fixé par le Gouvernement.

La Région et les provinces sont admises à souscrire au capital de la Société.

§ 4. Le siège social de la Société est établi à Charleroi.

§ 5. Les statuts de la Société sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

Section 2. — Des missions

Art. 87. La Société exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le présent Code et dans le contrat de gestion conclu entre son conseil d'administration et le Gouvernement.

Art. 88. § 1^{er}. La Société agréée, conseille et contrôle les sociétés de logement de service public.

Elle est chargée :

1^o de susciter l'activité et le fonctionnement cohérent des sociétés de logement de service public dans toutes les communes, notamment par l'élaboration du programme global visé à l'article 141;

2^o d'inciter les sociétés de logement de service public à collaborer tant entre elles qu'avec d'autres partenaires locaux;

3^o de mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet social;

4^o d'évaluer périodiquement l'activité des sociétés de logement de service public;

5^o de traiter les demandes et plaintes relatives aux sociétés de logement de service public;

6^o de traiter les recours des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, visés à l'article 154;

7^o de recenser les candidatures de locataires d'un logement géré par les sociétés de logement de service public et de promouvoir les initiatives visant à éviter les demandes multiples, au moins sur le territoire d'une commune.

§ 2. La Société participe à la mise en œuvre du droit au logement et est chargée de :

1° acquérir, construire, restructurer, réhabiliter, adapter, démolir et gérer des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;

2° céder et acquérir des droits réels sur des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;

3° constituer les réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, les rétrocéder aux sociétés de logement de service public agréées, les vendre par parcelles, ou accorder sur ceux-ci des droits réels, au besoin en imposant aux bénéficiaires des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;

4° stimuler des initiatives en ce sens auprès des sociétés de logement de service public, coordonner, encourager les initiatives menées en partenariat avec d'autres acteurs publics et privés;

5° accorder à des personnes physiques des prêts hypothécaires pour l'achat, la construction, la restructuration ou la réhabilitation de logements, ou pour le remboursement de dettes hypothécaires et financer les primes d'assurance-vie destinées à couvrir les emprunteurs;

6° accorder aux sociétés de logement de service public les aides visées aux articles 54 à 77.

§ 3. La Société soutient les sociétés de logement de service public, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière.

La Société peut autoriser la conclusion de conventions par les sociétés de logement de service public avec tout pouvoir local ou régie communale autonome qui possède un parc immobilier, afin de prendre en charge la gestion et l'entretien de ce parc.

La Société est habilitée à se substituer aux sociétés de logement de service public qui ne sont pas en mesure d'exercer cette fonction.

§ 4. La Société promeut l'expérimentation et la recherche en matière de logement.

§ 5. La Société propose au Gouvernement des politiques nouvelles ou donne son avis sur les politiques qui visent notamment à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des sociétés de logement de service public avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif.

Lorsqu'elle est consultée pour avis par le Gouvernement, la Société se prononce dans les soixante jours.

En cas d'urgence, ce délai est réduit à trente jours.

A défaut de s'être prononcée dans le délai requis, l'avis de la Société est réputé favorable.

§ 6. La Société exerce toute autre mission ayant un rapport direct avec celles visées au présent article, moyennant accord du Gouvernement.

Section 3. — Des moyens d'action

Art. 89. En vue de la réalisation de ses missions, la Société peut acquérir et donner en location tout terrain ou bâtiment ou transférer un droit réel sur celui-ci.

Les bâtiments construits, acquis, pris ou mis en location par la Société, sont affectés en ordre principal au logement.

La Société procède directement ou autorise la société de logement de service public à procéder à l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs d'ensembles de bâtiments acquis ou construits par elle ou par la société de logement de service public ou de terrains équipés par elles, ainsi qu'à la mise en place d'installations d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble, ou finance le coût de telles opérations.

Art. 90. Moyennant l'autorisation du Gouvernement, la Société peut participer à la création et à la gestion d'organismes ou de sociétés dont l'objet social concourt à la mise en œuvre et à la coordination de la politique régionale du logement.

La Société est également autorisée à assurer le financement ou le préfinancement des dépenses desdits organismes ou sociétés ou à mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet.

Art. 91. Sauf dérogation accordée aux conditions fixées par le Gouvernement, l'octroi d'un prêt par la Société est subordonné à la conclusion d'une assurance sur la vie.

Art. 92. La Société est habilitée à poursuivre l'expropriation d'un immeuble bâti ou non bâti préalablement déclarée d'utilité publique par le Gouvernement.

Art. 93. La Société peut ester en justice à la poursuite et à la diligence de son organe d'administration statutairement désigné.

Section 4. — De l'accès au logement

Art. 94. § 1^{er}. Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent :

1° l'admission des candidats et les priorités d'accès;

2° la procédure d'admission;

3° les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives :

a. à leur durée, ainsi qu'aux conditions de résiliation;

b. à la nature et au mode de calcul des charges;

c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie;

d. à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;

e. aux obligations respectives des parties;

f. aux sanctions;

g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement;

4° la procédure de recours.

§ 2. Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe les conditions d'acquisition d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent notamment :

1° les revenus du ménage;

2° le patrimoine immobilier du ménage.

§ 3. Le Gouvernement fixe les conditions et la procédure d'octroi des prêts hypothécaires.

Ces conditions concernent notamment :

- les revenus du ménage;

- le patrimoine immobilier du ménage.

Section 5. — Des ressources

Art. 95. Les moyens financiers de la Société sont les suivants :

1° les subventions et les crédits inscrits au budget régional;

2° les ressources liées à ses activités;

3° le produit des emprunts qu'elle est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer;

4° les dons et legs.

Art. 96. La Société est autorisée par le Gouvernement, dans les conditions que celui-ci détermine, à émettre, à contracter ou à gérer des emprunts garantis par la Région.

La Société communique au Gouvernement tout renseignement relatif aux emprunts contractés ainsi qu'aux placements de ses avoirs et de ses disponibilités.

Section 6. — De la structure et du fonctionnement

Sous-section 1^{re}. — De l'assemblée générale

Art. 97. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du directeur général, du directeur général adjoint, des commissaires et de l'observateur du Gouvernement visés à l'article 115.

Seuls les actionnaires peuvent prendre part au vote.

Sous-section 2. — Du conseil d'administration

Art. 98. § 1^{er}. Le conseil d'administration de la Société est composé de vingt-trois membres dont :

1° seize sont désignés sur une liste double présentée par le Gouvernement wallon;

2° un est désigné sur une liste double présentée par le Gouvernement de la Communauté germanophone;

3° six sont désignés sur une liste double présentée par le Conseil économique et social de la Région wallonne.

§ 2. Le Conseil régional wallon nomme et révoque les administrateurs.

Le nombre d'administrateurs autorisés à cumuler leur mandat avec celui d'administrateur d'une société de logement de service public est limité à six.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de membre du personnel d'une société de logement de service public.

Art. 99. Le conseil d'administration désigne en son sein un président et trois vice-présidents.

Le président et les trois vice-présidents ne peuvent exercer la fonction de président, de directeur-gérant ou d'administrateur d'une société de logement de service public.

Art. 100. Le mandat d'administrateur a une durée de six ans et est renouvelable.

Il s'achève de plein droit lorsque le titulaire a atteint l'âge de soixante-sept ans.

En cas de vacance d'un mandat d'administrateur, le nouvel administrateur désigné poursuit le mandat de son prédécesseur jusqu'au terme de celui-ci.

Art. 101. Les commissaires du Gouvernement et l'observateur siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées à l'article 115.

Le directeur général de la Société et le directeur général adjoint siègent au conseil d'administration avec voix consultative et assurent le secrétariat des réunions.

Le directeur général de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine ou, en cas d'empêchement, l'inspecteur général de la Division du Logement siège au conseil d'administration avec voix consultative.

Art. 102. Il est interdit aux administrateurs de la Société d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt personnel et direct, leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct ou, quand ils sont administrateurs, leur société a un intérêt direct.

Cette interdiction ne s'étend pas au-delà des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré lorsqu'il s'agit de présentation de candidats, de nominations, révocations ou suspensions.

Ils ne peuvent prendre part, directement ou indirectement, à des marchés passés avec la Société.

Art. 103. § 1^{er}. Le conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'objet social de la Société.

§ 2. Le conseil d'administration se prononce dans les soixante jours sur les recours relatifs aux décisions de tutelle prises par le directeur général et le directeur général adjoint.

§ 3. Le conseil d'administration transmet au Gouvernement un rapport annuel sur ses activités.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

§ 4. Le conseil d'administration peut soumettre au Gouvernement des propositions de modifications aux décrets ou arrêtés qu'il est chargé d'appliquer, tout avis sur les textes en vigueur ou en projet concernant les matières dont traite la Société ainsi que sur les politiques futures à mener.

Art. 104. Sans préjudice des dispositions contenues dans la présente section, les conditions et les modalités de fonctionnement du conseil d'administration sont fixées par les statuts de la Société.

Le Gouvernement approuve le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration.

Sous-section 3. — De la direction

Art. 105. La Société est dirigée par un directeur général assisté d'un directeur général adjoint.

Le Gouvernement nomme le directeur général et le directeur général adjoint.

Art. 106. Les fonctions de directeur général et de directeur général adjoint sont incompatibles avec celles de président, d'administrateur ou de directeur-gérant d'une société de logement de service public agréée par la Société.

Art. 107. Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général et le directeur général adjoint :

1° exécutent les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration;

2° assurent la gestion journalière et représentent la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires;

3° exercent la tutelle sur les sociétés de logement de service public à propos des actes visés aux articles 161, 163, § 1^{er}, 1° et 6°, et 164.

Section 7. — Du contrat de gestion

Art. 108. La Société exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion passé entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion a une durée de cinq ans. Il peut être adapté de commun accord en cours d'exécution. Il est communiqué par le Gouvernement au Conseil régional wallon préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 109. Le contrat de gestion règle :

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation des politiques de logement;

5° ses conditions de révision;

6° les sanctions en cas de manquement aux objectifs et aux délais qu'il fixe.

Art. 110. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration, les commissaires et l'observateur visés à l'article 115.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

Art. 111. Le Gouvernement peut assigner, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion à la Société si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de celle-ci. Il en fixe les moyens d'exécution. Préalablement, le Gouvernement doit mettre la Société wallonne du logement en demeure et ne pourra utiliser son pouvoir qu'en l'absence de décision de cette dernière dans les deux mois de cette mise en demeure.

Section 8. — Du comité de gestion financière et des contrôles

Sous-section 1^{re}. — Du comité de gestion financière

Art. 112. Le comité de gestion financière conseille le conseil d'administration en matière de gestion financière.

Art. 113. Le comité de gestion financière se compose de cinq membres :

1° trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;

2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la Trésorerie, du Budget, des Finances et de la Comptabilité départementale et de l'Inspection des Finances.

Le comité de gestion financière élit en son sein un président.

Le comité de gestion financière est assisté par :

1° un représentant de la Cour des Comptes;

2° les réviseurs désignés conformément à l'article 116;

3° les commissaires et l'observateur du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 115, § 2;

4° le directeur général et le directeur général adjoint de la Société;

5° deux experts en matière budgétaire et financière représentant les provinces, désignés par le Gouvernement.

Art. 114. Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

Le mode de fonctionnement du comité de gestion financière ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société.

Sous-section 2. — Des commissaires et de l'observateur du Gouvernement

Art. 115. § 1^{er}. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires nommés par le Gouvernement.

Le Gouvernement désigne également un observateur chargé du suivi du contrat de gestion.

Les fonctions de commissaire et d'observateur ne sont cumulables ni avec celles de président, administrateur ou directeur-gérant d'une société de logement de service public, ni avec celle de membre du personnel de la Société.

§ 2. Les commissaires et l'observateur du Gouvernement assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la Société. Ils ont les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de leur mission. Ils prennent connaissance de toute pièce utile à l'exercice de leur mission.

Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, au contrat de gestion, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur ou à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise pour autant que le commissaire qui a pris son recours ait été régulièrement convoqué, ou, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la Société par lettre recommandée à la poste.

§ 3. Chaque commissaire exerce son recours auprès du Gouvernement dans les conditions et selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

Si, dans un délai de vingt jours francs commençant le même jour que le délai prévu au § 2, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

La décision d'annulation est notifiée à la Société.

§ 4. Chaque semestre, l'observateur transmet un rapport au Gouvernement sur l'exécution du contrat de gestion par la Société.

Sous-section 3. — Du contrôle révisoral

Art. 116. § 1^{er}. Le Gouvernement désigne, auprès de la Société, un ou plusieurs réviseurs choisis parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Les réviseurs agissent collégalement.

§ 2. Les réviseurs sont chargés de contrôler les écritures et d'en certifier l'exactitude et la sincérité.

Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures. Ils vérifient la consistance des biens et des valeurs qui appartiennent à la Société ou dont celle-ci a l'usage de la gestion.

§ 3. Les réviseurs adressent au Gouvernement et aux organes directeurs de la Société un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan, du compte de profits et pertes ou du compte annuel. Ils lui signalent, sans délai, toute négligence, toute irrégularité et, en général, toute situation susceptible de compromettre la solvabilité et la liquidité de la Société.

Section 9. — Du budget, de la comptabilité, des programmes d'investissements

Sous-section 1^{re}. — Du budget

Art. 117. La Société établit annuellement son budget et le soumet à l'approbation du Gouvernement. Ce budget, ventilé par activité, est communiqué au Gouvernement pour le 30 avril de l'année qui précède l'exercice auquel il se rapporte.

Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses.

Art. 118. Dans les limites fixées par le Gouvernement, le défaut d'approbation au premier jour de l'année budgétaire ne fait pas obstacle à l'utilisation des crédits inscrits au projet de budget de la Société, sauf s'il s'agit de dépenses fondées sur un principe nouveau que le budget de l'année précédente ne contenait pas.

Art. 119. Les transferts de crédits entre activités ainsi que les dépassements de crédits pour une même activité portés au budget de la Société sont soumis à l'autorisation du Gouvernement.

Si les dépassements de crédits envisagés entraînent une intervention financière de la Région supérieure à l'intervention prévue initialement dans le budget de celle-ci, ils devront être préalablement approuvés par l'inscription d'un crédit correspondant dans le budget des dépenses de la Région.

Art. 120. La Société est autorisée à utiliser les excédents des exercices antérieurs générés par la gestion de ses dotations en capital moyennant l'autorisation du Gouvernement.

Sous-section 2. — De la comptabilité

Art. 121. Après avis de la Société, le Gouvernement détermine les règles relatives à la comptabilité, à la reddition des comptes ainsi qu'aux situations et rapports périodiques de la Société.

La Société dresse, au plus tard pour le 30 avril de l'année qui suit l'exercice considéré, le compte annuel d'exécution de son budget ainsi qu'une situation active et passive au 31 décembre de l'année considérée.

Les comptes de la Société sont arrêtés par l'assemblée générale sur la proposition du conseil d'administration. Le Gouvernement les approuve et les soumet au contrôle de la Cour des Comptes au plus tard le 31 mai de l'année qui suit l'exercice considéré.

Art. 122. Après avis de la Société, le Gouvernement fixe les règles relatives :

1° au mode d'estimation des éléments constitutifs du patrimoine;

2° au mode de calcul et à la fixation du montant maximum :

a. des amortissements;

b. des dotations au Fonds de renouvellement;

c. des réserves spéciales et autres provisions.

Art. 123. Le Gouvernement fixe le mode d'affectation des bénéfices nets ainsi que les sommes qui peuvent être retenues sur ces bénéfices pour être portées en réserve sans affectation spéciale. Il fixe le montant maximum de cette réserve.

Art. 124. La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions définies dans le présent Code et dans le contrat de gestion.

Le Gouvernement peut déterminer les modalités de placement des disponibilités de la Société.

Sous-section 3. — Des programmes d'investissements

Art. 125. La Société élabore des projets de programmes d'investissements, selon les conditions et les modalités prévues par le contrat de gestion.

La Société soumet annuellement ses programmes d'investissements pluriannuels au Gouvernement pour approbation.

Les programmes d'investissements déterminent l'importance et la répartition des investissements effectués par la Société pour l'exercice de ses missions, tout au long de la période sur laquelle ils portent, en fonction des crédits inscrits à cet effet au budget de la Société.

Le Gouvernement arrête ces programmes et en fixe les principes d'exécution.

Art. 126. Une partie des programmes d'investissements peut être affectée spécifiquement aux sociétés qui opèrent des fusions ou restructurations, en application des articles 140 à 142.

Section 10. — Du personnel

Art. 127. La Société nomme et révoque ses agents.

Art. 128. Le Gouvernement fixe le cadre de la Société sur la proposition de celle-ci.

Art. 129. Les agents de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celle de président, administrateur, directeur-gérant ou membre du personnel d'une société de logement de service public.

CHAPITRE II. — Des sociétés de logement de service public

Section 1^{re}. — Des missions et moyens d'action

Art. 130. § 1^{er}. La société de logement de service public, ci-après dénommée la société, est une personne morale de droit public.

Pour bénéficier des dispositions du présent chapitre et du chapitre IV du titre II, la société doit être agréée par la Société wallonne du logement et être constituée sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital d'une société.

§ 2. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément concernant :

1° l'objet social;

2° les statuts;

3° au besoin, le plan de gestion.

Art. 131. La société a pour missions :

1° la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, moyens, adaptés, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;

2° l'achat, la construction, la réhabilitation, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement;

3° la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;

4° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent obtenir un prêt hypothécaire auprès de la Société wallonne du logement et le suivi des contrats;

5° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;

6° la prise en location de bâtiments pour les affecter au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement;

7° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement;

8° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement;

9° l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;

10° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;

11° toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement.

Art. 132. Une société peut donner en location un logement géré par elle à un centre public d'aide sociale ou à un organisme à finalité sociale, pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage bénéficiant de l'aide sociale.

La société détermine, avec l'autorisation préalable de la Société wallonne du logement, le nombre de logements qu'elle donne ainsi en location.

Pour le surplus et sur la proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe les conditions de mise en location de ces logements.

Art. 133. § 1^{er}. La société peut céder des droits réels ou devenir titulaire de droits réels, sur tout immeuble utile à la réalisation de ses missions.

Elle peut emprunter auprès de tiers, hypothéquer ses biens ou céder à des tiers les garanties qu'elle possède.

§ 2. La société peut conclure, soit avec d'autres sociétés de logement de service public soit avec un pouvoir local, des conventions relatives à la réalisation de son objet social.

Art. 134. La société peut poursuivre, après autorisation de la Société wallonne du logement, l'expropriation d'immeubles bâtis ou non bâtis, préalablement déclarée d'utilité publique par le Gouvernement.

Les acquisitions et les expropriations d'immeubles à réaliser par la société peuvent l'être à l'intervention de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines.

Art. 135. § 1^{er}. Les moyens financiers de la société sont les suivants :

1° les ressources liées à ses activités;

2° les fonds propres;

3° les emprunts qu'elle a contractés auprès de la Société wallonne du logement ou auprès d'organismes tiers à l'intervention de la Société wallonne du logement;

4° les subventions accordées par la Société wallonne du logement ou par la Région;

5° les sommes perçues à titre d'aide versée par le Fonds régional de solidarité.

La société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser les missions définies dans le présent Code.

Le Gouvernement peut, sur avis de la Société wallonne du logement, déterminer les modalités de placement des disponibilités de la société.

§ 2. Les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société sont définies par la Société wallonne du logement et approuvées par le Gouvernement.

§ 3. La société verse à la Société wallonne du logement des contributions financières dont le mode de calcul et l'affectation sont fixés par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du logement.

Ces contributions sont destinées à couvrir une partie des frais de fonctionnement de la Société wallonne du logement et à alimenter le Fonds de solidarité visé à la section 4.

Art. 136. La société peut recevoir des dons et des legs.

Elle peut affecter des biens immobiliers aux nécessités de son administration.

Art. 137. Tout projet de création de nouveaux logements soumis par la société à la Société wallonne du logement est accompagné d'un avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle la société entend procéder à l'investissement.

La société remet son dossier à la commune contre accusé de réception ou le présente lors d'une réunion de concertation avec le collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins dispose d'un délai de trente jours pour rendre son avis.

A l'expiration de ce délai, la société adresse son projet à la Société wallonne du logement, accompagné de l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune ou, à défaut, d'une copie de la lettre par laquelle elle sollicite cet avis.

Section 2. — De la structure des sociétés de logement de service public

Sous-section 1^{re}. — Du capital

Art. 138. § 1^{er}. La souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart.

Le capital d'une société est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er}, en cas de cession des parts de la société, un droit de préemption est accordé aux sociétaires. Lorsque les parts sont cédées par une personne morale de droit public, par un particulier, par une personne morale de droit privé relevant du monde associatif ou par une personne morale de droit privé relevant du monde économique, le droit de préemption est réservé aux sociétaires de même nature.

Si, dans le mois qui suit la notification de la décision de cession, le sociétaire visé à l'alinéa 1^{er} autre qu'une personne morale de droit public, n'a pas exercé son droit de préemption, celui-ci est exercé par une personne morale de droit public sociétaire ou une personne morale de droit public visée à l'article 139, § 1^{er}.

Les statuts précisent les conditions et les modalités d'exercice de ce droit. Ils veillent à assurer la représentation des partenaires du monde économique et du monde associatif.

Le prix des parts est calculé à concurrence de la partie libérée de la valeur souscrite.

Sous-section 2. — Du champ d'activités territorial, des fusions et des restructurations

Art. 139. Chaque commune a le droit de souscrire au capital d'une société dont le champ d'activités territorial est contigu à son territoire ou, à défaut, dont le siège social est le plus proche, afin que ce territoire soit couvert au moins par une société.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le champ d'activités territorial de la société est fixé par ses statuts.

Art. 140. Les sociétés sont autorisées à opérer des fusions ou restructurations volontaires, afin d'adapter leur champ d'activités aux territoires communaux, après avis des conseils communaux concernés.

Les sociétés sont autorisées à fusionner leurs activités.

Art. 141. § 1^{er}. Conformément à l'article 88, § 1^{er}, 1^o, la Société wallonne du logement veille à ce que l'agrément des sociétés garantisse une implantation optimale de celles-ci sur tout le territoire de la Région.

La Société wallonne du logement élabore, après concertation avec les sociétés et les pouvoirs locaux concernés, un programme global qui :

1^o veille à ce que l'entièreté du territoire de la Région soit desservie par les sociétés;

2^o suscite au besoin les fusions ou les restructurations des sociétés;

3^o assure la proximité sociale et de gestion du patrimoine;

4^o assure la viabilité économique des sociétés restructurées;

5^o établit la cohérence du champ d'activités territorial des sociétés avec les territoires communaux.

§ 2. Le programme global visé au § 1^{er} est arrêté par le conseil d'administration de la Société wallonne du logement et approuvé par le Gouvernement.

§ 3. Les sociétés concernées mettent en œuvre le programme global dans le délai fixé par le Gouvernement.

Art. 142. A défaut pour la Société wallonne du logement d'avoir établi le programme global visé à l'article 141, le Gouvernement peut opérer la fusion ou la restructuration des sociétés afin d'adapter leur champ d'activités au territoire communal.

Art. 143. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux articles 141 et 142 ne peuvent subir de préjudice financier qui ne soit indemnisé.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'indemnisation.

Art. 144. § 1^{er}. En cas de carence d'une société dans l'exécution d'une fusion ou d'une restructuration visées aux articles 141 et 142, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

§ 2. Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du programme de fusion ou de restructuration.

§ 3. Le commissaire spécial peut, si le Gouvernement le décide, se substituer aux organes d'administration et de contrôle de la société.

Le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes d'administration et de contrôle pour l'application des articles 174/1 à 174/4; 174/6 à 174/9; 174/10, § 2, à 174/13; 174/17 à 174/22; 174/26 et 174/27; 174/29 à 174/32; 174/34 à 174/37; 174/38, § 2, à 174/41; 174/45 à 174/49; 174/52 et 174/52bis; 174/56, 174/58 à 174/60 et 174/62 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

§ 4. Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial.

Art. 145. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les modalités de sauvegarde des droits du personnel des sociétés lors des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142.

§ 2. Les sociétés issues des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142 succèdent à tous les biens, droits, charges et obligations des sociétés fusionnées ou restructurées.

Sous-section 3. — De l'assemblée générale

Art. 146. Les représentants des pouvoirs locaux à l'assemblée générale sont désignés par le conseil provincial, le conseil communal et le conseil de l'aide sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres, conseillers de l'aide sociale et présidents de centre public d'aide sociale, proportionnellement à la composition du conseil provincial, du conseil communal et du conseil de l'aide sociale.

La Région est représentée à l'assemblée générale par le commissaire de la Société wallonne du logement visé à l'article 166.

Les statuts énumèrent les modalités de la représentation proportionnelle.

Art. 147. § 1^{er}. Chaque sociétaire dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient.

Dès lors qu'une délibération a été prise par leur conseil, les délégués de chaque province, de chaque commune et de chaque centre public d'aide sociale rapportent la décision telle quelle à l'assemblée générale.

§ 2. Sans préjudice de l'application de l'article 139, alinéa 1^{er}, toute modification statutaire ainsi que toute délibération relative à l'exclusion d'associés exigent une majorité absolue des voix des parts représentées, en ce comprise la majorité absolue des voix des associés des pouvoirs locaux.

Sous-section 4. — Du conseil d'administration

Art. 148. § 1^{er}. Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'assemblée générale de la société et d'un administrateur désigné par le Gouvernement.

Les statuts assurent la représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux. Ils fixent les modalités de la représentation proportionnelle.

§ 2. Les représentants des personnes morales de droit public adressent un rapport sur l'état des activités de la société à leur mandant, au moins une fois par an.

§ 3. Le conseil d'administration désigne en son sein un président.

Art. 149. Il est interdit à tout administrateur :

1° d'être présent à la délibération relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. Cette interdiction ne s'étend pas au-delà des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré lorsqu'il s'agit de présentation de candidats, de nominations, révocations ou suspensions;

2° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société.

Art. 150. La qualité de membre du personnel d'une société est incompatible avec la fonction d'administrateur de celle-ci.

Art. 151. Les conseils communaux, provinciaux et de l'aide sociale désignent leurs représentants dans les six mois qui suivent leur renouvellement.

Art. 152. Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans.

Sous-section 5. — Des comités consultatifs des locataires et des propriétaires

Art. 153. Il est institué auprès du conseil d'administration de chaque société qui met des logements en location un comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Art. 154. Chaque comité consultatif des locataires et des propriétaires est composé de membres effectifs et, le cas échéant, suppléants élus par les locataires et les propriétaires tous les quatre ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des comités consultatifs sont déterminés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre d'implantations différentes et du nombre de propriétaires et de locataires.

Le Gouvernement instaure une commission de recours et de contrôle dont il désigne le président et les membres. Celle-ci statue sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral et contrôle le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires.

Art. 155. § 1^{er}. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur :

1° les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part;

2° l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société;

3° l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords;

4° le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes;

5° les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;

6° le règlement d'ordre intérieur des immeubles;

7° les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires approuve les charges locatives dont le montant est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement.

§ 2. La société motive toute décision qui s'écarterait de l'avis du comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut adresser à la Société wallonne du logement, selon les modalités et les conditions fixées par le Gouvernement, un recours concernant les matières visées au § 1^{er}.

§ 3. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut saisir le conseil d'administration de la société de toute question relative à ses compétences.

Art. 156. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires est associé à la gestion et aux activités de la régie de quartier sociale, selon les dispositions fixées par le Gouvernement. Il informe les locataires et les propriétaires sur ses activités et sur les avis qu'il rend.

Art. 157. La société transmet au comité consultatif des locataires et des propriétaires toute information nécessaire à l'exercice de ses compétences et pourvoit à ses frais de fonctionnement, dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du logement.

Sous-section 6. — Du directeur-gérant

Art. 158. La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière nommé par le conseil d'administration. Il porte le titre de directeur-gérant.

Sous-section 7. — Du personnel

Art. 159. Le personnel de la société est engagé sous contrat de travail.

Sous-section 8. — Du contrôle des recettes et des dépenses

Art. 160. La société gère sa trésorerie propre selon les modalités déterminées par la Société wallonne du logement.

Art. 161. La Société wallonne du logement vise le budget et les comptes de la société.

La Société wallonne du logement notifie son visa dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, il est passé outre à cette formalité.

Art. 162. Le conseil d'administration désigne le responsable de la gestion des paiements et des encaissements.

Section 3. — De la tutelle administrative

Sous-section 1^{re}. — De la tutelle

Art. 163. § 1^{er}. La Société wallonne du logement autorise :

1° la conclusion d'emprunts par la société;

2° la participation de la société à la gestion et au fonctionnement des personnes morales visées à l'article 131, 7°;

3° la société à mettre en œuvre les moyens d'action visés à l'article 133, § 1^{er};

4° la société à recevoir des dons et des legs;

5° l'affiliation de nouveaux membres à la société;

6° la décision d'affecter un bien à l'usage propre de la société.

La Société wallonne du logement notifie sa décision relative aux 1° à 5° dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Elle notifie sa décision relative au 6° dans les trois mois de la réception de la demande.

Après ces délais, l'acte visé à l'alinéa 1^{er} est exécutoire.

§ 2. La Société wallonne du logement approuve :

1° les statuts de la société et leur modification;

2° la mise en liquidation de la société.

Elle notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1^{er} est exécutoire.

Art. 164. § 1^{er}. La société soumet à la Société wallonne du logement toute décision relative au mode de passation des marchés de travaux, fournitures et services.

§ 2. La Société wallonne du logement autorise les marchés dont le montant est supérieur à 2.500.000 francs.

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1^{er} est exécutoire.

§ 3. La Société wallonne du logement peut suspendre ou annuler toute décision d'une société concernant un marché dont le montant est inférieur à 2.500.000 francs.

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les trente jours de la réception du dossier.

Art. 165. La société peut adresser au conseil d'administration de la Société wallonne du logement un recours contre les décisions de tutelle prises par le directeur général et le directeur général adjoint de la Société wallonne du logement en application de l'article 107 dans les trente jours de la notification de la décision.

Une copie du recours est adressée au commissaire visé à l'article 166.

Sous-section 2. — Du commissaire

Art. 166. Pour chaque société, le Gouvernement désigne un commissaire chargé de veiller au respect :

1° des procédures et des conditions d'attribution de logements;

2° de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Le mandat de commissaire a une durée de six ans.

La fonction de commissaire est incompatible avec celle de président, administrateur ou directeur-gérant d'une société de logement de service public, et avec celle de membre du personnel ou avec la qualité de locataire de la société. Il est interdit au commissaire d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct, ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.

Le Gouvernement fixe les conditions d'aptitude requises pour l'exercice de la fonction de commissaire, leurs émoluments et, le cas échéant, les procédures de congé pour mission lorsqu'il s'agit de fonctionnaire, ainsi que les processus de leur formation.

Art. 167. La société convoque le commissaire à toutes les réunions de ses organes d'administration et de contrôle.

Le commissaire dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission. Il prend connaissance de toute pièce utile à l'exercice de sa mission.

Art. 168. § 1^{er}. Le commissaire assiste avec voix consultative aux réunions et dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la loi, au décret, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire ait été régulièrement convoqué, et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la société par lettre recommandée.

§ 2. Si, dans un délai de vingt jours, prenant cours le même jour que le délai prévu au § 1^{er}, la Société wallonne du logement saisie du recours n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§ 3. La Société wallonne du logement notifie immédiatement sa décision motivée à la société par lettre recommandée à la poste.

Art. 169. Chaque année, le commissaire adresse un rapport sur l'état de ses activités à la Société wallonne du logement et au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport.

Sous-section 3. — Du plan de gestion

Art. 170. § 1^{er}. La société en difficulté financière structurelle est tenue d'arrêter et d'exécuter un plan de gestion.

Le Gouvernement fixe les critères justifiant la mise sous plan de gestion, les conditions, les modalités d'exécution et de contrôle du plan de gestion.

§ 2. La société exécutant un plan de gestion peut bénéficier d'une aide financière temporaire de la Région.

§ 3. En cas de carence de la société dans l'exécution du plan de gestion, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du plan de gestion. Sur décision du Gouvernement, il se substitue aux organes d'administration et de contrôle de la société.

Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial.

§ 4. Lorsque le Gouvernement constate qu'un plan de gestion ne peut garantir la continuité des activités de la société, il peut, sur proposition de la Société wallonne du logement, arrêter un plan de restructuration ou de fusion de la société en difficulté avec une autre société.

La société en difficulté exécute le plan de restructuration ou de fusion dans le délai fixé par le Gouvernement.

Le plan de fusion est mis en œuvre conformément aux articles 174/1 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

En cas de carence dans le chef de la société en difficulté, il est procédé conformément aux dispositions de l'article 144.

§ 5. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux dispositions du § 4 peuvent bénéficier d'une aide financière de la Région selon les modalités prévues par le Gouvernement.

Art. 171. La société sous plan de gestion transmet à la Société wallonne du logement une copie de toute délibération de son conseil d'administration, dans un délai de quinze jours.

La Société wallonne du logement peut annuler ou suspendre toute décision d'une société sous plan de gestion, qui nuirait à ses intérêts financiers ou à ceux de la Société wallonne du logement.

La Société wallonne du logement notifie sa décision de suspension ou d'annulation dans les trente jours de la réception de la délibération.

Section 4. — Du Fonds régional de solidarité

Art. 172. Il est institué un Fonds régional de solidarité destiné à aider les sociétés en difficulté.

Les fonds sont répartis en fonction du nombre de locataires en état de précarité et à revenus modestes que les sociétés comptent et en fonction de critères structurels fixés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement.

Le Fonds est alimenté notamment par des quotes-parts versées par les sociétés et par une dotation régionale.

Art. 173. Après avis de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe :

1° le mode de calcul des cotisations perçues à charge des sociétés;

2° les conditions et les modalités de répartition du Fonds de solidarité.

Section 5. — Des sanctions

Art. 174. § 1^{er}. En cas de non-respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution, la société fait l'objet, dans l'ordre suivant :

- 1° d'un rappel à l'ordre;
- 2° d'une sanction financière fixée par le Gouvernement sur proposition de la Société wallonne du logement;
- 3° d'une mise sous tutelle par la Société wallonne du logement pour les actes non respectueux du Code, et ce, pour la durée d'un exercice budgétaire. Cette durée est reconductible;
- 4° d'une mise sous plan de gestion;
- 5° d'un retrait d'agrément.

§ 2. Préalablement, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement entend les représentants mandatés par la société.

S'il échet, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement prononce ensuite la sanction et la notifie au conseil d'administration de la société.

CHAPITRE III. — Des sociétés de crédit social

Art. 175. § 1^{er}. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placements en créance détenus majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la reconstruction, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur au taux du marché pour des opérations similaires définies selon des critères objectifs fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toute information nécessaire au suivi de leur risque;
- 6° la société de crédit social respecte les indicateurs de gestion fixés par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement.

§ 3. Le Gouvernement peut imposer des sanctions, pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément, à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 178, § 1^{er}.

Art. 176. § 1^{er}. La société de crédit social est une société civile qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Les lois sur les sociétés commerciales lui sont applicables dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. Les actions sont nominatives.

§ 3. La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas vingt-cinq pourcent, un droit de préemption d'une durée de trois mois est accordé à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Art. 177. § 1^{er}. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte de pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptibles de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Art. 178. § 1^{er}. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédit social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. Il est institué un comité de concertation dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

Le Gouvernement demande l'avis du comité de concertation sur :

- 1° tout projet de modification du règlement général d'agrément visé à l'article 175, § 2;
- 2° tout projet de sanction, visé à l'article 175, § 3, à l'encontre d'une société de crédit social;
- 3° tout projet de modification de l'alimentation et de la répartition du Fonds commun d'assistance visé à l'article 178, § 1^{er}.

Le comité de concertation émet ses avis dans les deux mois qui suivent la demande du Gouvernement. En cas d'urgence, le délai peut être ramené à un mois. Passé le délai prescrit, l'avis est réputé favorable.

Le comité de concertation peut d'initiative émettre un avis sur toute matière relative au présent chapitre.

CHAPITRE IV. — *Du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie*

Section 1^{re}. — Généralités

Art. 179. Afin de mettre en œuvre le droit au logement, la société coopérative « Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie », ci-après dénommée le Fonds, poursuit les missions d'utilité publique suivantes :

- 1° fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un premier logement destiné à une occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires;
- 2° fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location;
- 3° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Section 2. — Du contrat de gestion

Art. 180. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement. Le Fonds conclut, avec le Gouvernement, un contrat de gestion d'une durée de cinq ans. Celui-ci peut être adapté de commun accord.

A défaut de contrat de gestion et après mise en demeure du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 181 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Conseil régional wallon préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 181. Le contrat de gestion règle :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquement aux objectifs et délais fixés.

Art. 182. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 185.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

Section 3. — Du financement

Art. 183. § 1^{er}. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités de ces emprunts et de ces opérations doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. Dans la limite des crédits inscrits au budget et moyennant le respect de l'article 180, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêt des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des Comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

§ 3. La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au § 1^{er} qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui occupent un logement améliorable ou non améliorable. Cette quotité est fixée par le Gouvernement.

Section 4. — De l'administration et du contrôle

Art. 184. — Le conseil d'administration du Fonds est composé de douze membres dont :

- 1° quatre sont nommés sur proposition du Gouvernement;
- 2° quatre sont nommés sur proposition de la Ligue des familles;
- 3° quatre sont nommés sur proposition conjointe du Gouvernement et de la Ligue des familles.

Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Art. 185. § 1^{er}. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement.

Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires nommés par le Gouvernement.

§ 2. Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds.

Ils sont chargés de vérifier le respect des conditions de subventionnement ainsi que de contrôler la mise en œuvre du contrat de gestion.

§ 3. Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre un recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la législation, aux statuts, à la réglementation, au contrat de gestion ou à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

§ 4. Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire du Gouvernement qui a pris son recours ait été régulièrement convoqué, et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par le Fonds par lettre recommandée à la poste.

§ 5. Chaque commissaire exerce son recours auprès du Gouvernement dans les conditions et selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Si, dans un délai de vingt jours francs, prenant cours comme fixé au § 1^{er}, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§ 6. La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

Art. 186. Chaque année, les commissaires adressent un rapport sur l'état de leurs activités au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport.

CHAPITRE V. — *Des pouvoirs locaux*

Art. 187. § 1^{er}. Conformément à l'article 2, notamment dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux visés aux articles 188 à 190, les pouvoirs locaux fixent les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les six mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs.

§ 2. Les pouvoirs locaux prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion, de transit et moyens ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

§ 3. Au moins une fois l'an, le bourgmestre organise une réunion de concertation entre les représentants du collège des bourgmestre et échevins, du centre public d'aide sociale, de toute société de logement de service public qui dessert la commune et de tout organisme qui participe à la politique locale du logement.

Art. 188. § 1^{er}. Chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

Le programme d'actions est élaboré en concertation avec la Région, la province, le centre public d'aide sociale, les sociétés de logement de service public desservant le territoire communal, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement.

§ 2. Le Gouvernement détermine les critères à prendre en compte pour élaborer le programme et fixe les conditions auxquelles celui-ci doit répondre.

Art. 189. § 1^{er}. Le programme est soumis à l'approbation du conseil communal.

§ 2. Dans le cas où l'intervention financière de la Région est sollicitée, ce programme est joint à la délibération du conseil communal et est adressé au gouverneur de la province concernée et à la Société wallonne du logement, qui émettent leurs avis respectifs dans les nonante jours de la réception du dossier communal. Le gouverneur et la Société wallonne du logement transmettent sans délai le dossier accompagné de leur avis au Gouvernement.

§ 3. Dans les nonante jours qui suivent la réception du programme communal, transmis par le gouverneur, le Gouvernement notifie sa décision d'approbation totale ou partielle à la commune, à la province et à la Société wallonne du logement.

Art. 190. § 1^{er}. Dans la limite des crédits inscrits au budget, tout programme approuvé par le Gouvernement fait l'objet d'un contrat d'objectifs entre la commune et la Région et, s'il échet, la province.

Ce contrat précise :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation des objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation des politiques développées;
- 5° les conditions de révision du contrat;
- 6° les sanctions en cas de manquement.

§ 2. En contrepartie, la commune s'engage à :

- 1° fonder un service communal du logement;
- 2° tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80;
- 3° tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir.

CHAPITRE VI. — *Des organismes à finalité sociale**Section 1^{re}. — Dispositions communes*

Art. 191. § 1^{er}. Le Gouvernement accorde des subventions de fonctionnement aux organismes à finalité sociale qu'il agréé en tant qu'agences immobilières sociales, régies de quartier sociales ou associations de promotion du logement.

§ 2. L'organisme à finalité sociale agréé par le Gouvernement ne peut poursuivre de but lucratif.

Art. 192. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi et le montant des subventions aux organismes à finalité sociale agréés.

Section 2. — Des dispositions spécifiques aux agences immobilières sociales

Art. 193. § 1^{er}. L'agence immobilière sociale agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité à la recherche d'un logement.

L'agence immobilière sociale conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer.

Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.

§ 2. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social des occupants.

Art. 194. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément de l'agence immobilière sociale.

§ 2. Ces conditions concernent :

- 1° les statuts;
- 2° la composition des organes de gestion;
- 3° les ressources employées;
- 4° le champ d'activités territorial;
- 5° les conditions de contrôle.

Section 3. — Des dispositions spécifiques aux régies de quartier sociales

Art. 195. La régie de quartier sociale a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants des ensembles de logements gérés par les sociétés de logement de service public par des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté.

Ces actions sont réalisées prioritairement par des demandeurs d'emploi ou des bénéficiaires de l'aide sociale, encadrés par une équipe professionnelle.

Art. 196. La régie de quartier sociale est dotée d'une personnalité juridique propre ou exerce sa mission comme service spécifique d'une société de logement de service public, selon les modalités et aux conditions fixées par la Société wallonne du logement.

Art. 197. Le Gouvernement, sur la proposition de la Société wallonne du logement, fixe les conditions d'agrément de la régie de quartier sociale.

Ces conditions sont fixées conformément à l'article 194, § 2.

Section 4. — Des dispositions spécifiques aux associations de promotion du logement

Art. 198. L'association de promotion du logement contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent, notamment en poursuivant l'une des missions suivantes :

- 1° favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement adapté;
- 2° procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité;
- 3° mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le Gouvernement.

Art. 199. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément des associations de promotion du logement conformément à l'article 194, § 2.

CHAPITRE VII. — *De l'évaluation de l'application du Code*

Art. 200. Le Gouvernement transmet annuellement, au plus tard le 30 septembre, au Conseil régional wallon un rapport d'évaluation relatif aux résultats de l'application du présent Code sur l'état du logement et de l'habitat.

Il est créé un Conseil supérieur du logement chargé, notamment :

- 1° de rendre un avis sur le rapport visé à l'alinéa 1^{er};
- 2° d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements;
- 3° d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement.

L'avis est joint au rapport visé à l'alinéa 1^{er}.

Le Conseil supérieur du logement est composé de vingt membres désignés par le Gouvernement, à savoir :

- 1° deux représentants de la Société wallonne du logement;
- 2° un représentant du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;
- 3° deux représentants des sociétés de logement de service public;
- 4° un représentant des sociétés de crédit social;
- 5° cinq représentants des pouvoirs locaux;
- 6° trois représentants des universités;
- 7° deux représentants des propriétaires et locataires;
- 8° deux représentants du monde associatif;
- 9° deux représentants du monde économique.

Le secrétariat du Conseil supérieur du logement est assuré par l'administration.

Le Gouvernement fixe le statut, la composition et le fonctionnement du Conseil supérieur du logement.

TITRE IV. — Dispositions pénales

Art. 201. § 1^{er}. Est puni d'une amende de cent francs à mille francs :

1° tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement;

2° le bailleur qui :

a. soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;

b. soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants;

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

§ 2. 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 :

1° toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du § 1^{er};

2° tout bailleur qui loue ou met en location un logement nonobstant un refus ou un retrait de permis de location.

Art. 202. Est punie d'une amende de cent francs à mille francs, toute personne qui contrevient aux dispositions du présent Code en vue d'obtenir une aide visée au titre II, chapitre II.

TITRE V. — Dispositions finales

Art. 203. Le Gouvernement fixe les modalités d'adaptation des montants visés aux articles 1^{er}, 164, 201 et 202 à l'évolution du coût de la vie.

Art. 204. Le Gouvernement désigne les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance du respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution.

S'il échet, ils sont habilités à pénétrer dans les logements visés au chapitre II du titre III.

A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police, de son suppléant ou d'un membre de la police communale revêtu de la qualité d'officier de police judiciaire auxiliaire du procureur du Roi.

Art. 205. Dans les limites des emplois prévus au cadre de la Société wallonne du logement et suivant les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, des agents de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne peuvent être transférés à la Société wallonne du logement.

Art. 206. Le Gouvernement complète le présent Code par les dispositions des décrets et des arrêtés qui concernent le logement au sens de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que les dispositions à codifier subiraient.

A cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie.

Art. 207. Le Gouvernement prend les mesures nécessaires pour assurer le maintien des droits acquis par les directeurs-gérants et le personnel des sociétés immobilières de service public.

Art. 2. Sont abrogés :

1° le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971, modifié par les lois du 2 juillet 1971, du 18 mai 1973 et du 19 juillet 1976 et par les décrets du 26 janvier 1983, du 3 mai 1983, du 28 juin 1983, du 25 octobre 1984, du 1^{er} décembre 1988, du 26 avril 1990, du 20 juillet 1990, du 19 décembre 1996 et du 17 décembre 1997;

2° le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, modifié par les décrets du 15 octobre 1986, du 1^{er} décembre 1988, du 4 juillet 1991, du 29 octobre 1992, du 7 juillet 1994, du 24 novembre 1994 et du 25 janvier 1996;

3° le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements collectifs et de petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale;

4° les articles 9, 12 et 14 du décret-programme du 19 décembre 1996 portant diverses mesures en matière des finances, emploi, environnement, travaux subsidiés, logement et action sociale.

Art. 3. Les sociétés immobilières de service public agréées à la date d'entrée en vigueur du présent décret conservent le bénéfice de cet agrément pendant un an à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les organismes de crédit agréés à la date d'entrée en vigueur du présent décret conservent le bénéfice de cet agrément pendant un an à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 4. Dans l'article 1^{er} du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, modifié par le décret du 7 juillet 1994, les mots « Société régionale wallonne du logement » sont remplacés par les mots « Société wallonne du logement ».

Art. 5. La Société wallonne du logement élabore le programme global visé à l'article 141 sub article 1^{er} dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 6. L'article 4 entre en vigueur le jour de la publication du présent décret.

Dans le Code wallon du logement, les articles 100, alinéa 2, 146, 148, 152, 184, alinéa 2, et 187 à 190 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2001.

Sous réserve des alinéas 1^{er} et 2, le Code wallon du logement entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit la publication du présent décret.

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

Namur, le 29 octobre 1998.

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

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports,
M. LEBRUN

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

Le Ministre du Budget et des Finances, de l'Emploi et de la Formation,
J-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

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

Le Ministre de la Recherche, du Développement technologique,
du Sport et des Relations internationales,
W. ANCIEN

—
Note

(1) *Session 1998-1999*

Documents du Conseil 371 (1997-1998) N^{os} 1 à 127.

Compte rendu intégral, séance publique du 22 octobre 1998.

Discussion. Votes.

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 98 — 3247

[C - 98/27652]

29. OKTOBER 1998 — Dekret zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches (1)

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

Artikel 1 - Die folgenden Bestimmungen bilden das Wallonische Wohngesetzbuch:

WALLONISCHES WOHNGESETZBUCH

TITEL 1 — Allgemeinbestimmungen

KAPITEL 1 — Begriffsbestimmungen

Artikel. 1 - Im Sinne des vorliegenden Gesetzbuches gelten die folgenden Definitionen:

1° Gebäude: das bebaute Immobiliengut, ob es zu Wohnzwecken bestimmt ist oder nicht;

2° Wohnkern: die Gesamtheit der Gebäude, die aufgrund eines Sektorenplanes oder eines kommunalen Raumordnungsplanes in einem Wohngebiet gelegen sind, und von der Regierung festgelegten Dichtekriterien für Wohnungen und Einwohner entsprechen;

3° Wohnung: das Gebäude oder der Gebäudeteil, das bzw. der aufgrund seiner Struktur dazu bestimmt ist, durch einen oder mehrere Haushalte bewohnt zu werden;

4° Einzelwohnung: die Wohnung, deren Wohn- und Sanitärräume zur individuellen Benutzung durch einen einzigen Haushalt bestimmt sind.

5° kleine Einzelwohnung: die Einzelwohnung, deren bewohnbare Fläche 28 m² nicht überschreitet;

6° Gemeinschaftswohnung: die Wohnung, in der mindestens ein Wohn- oder Sanitärraum durch mehrere Haushalte benutzt wird;

7° Eingliederungswohnung: die dank eines Zuschusses der Region sanierte oder umgestaltete Wohnung, die zur Unterbringung von Haushalten in prekären Verhältnissen bestimmt ist;

(Die Fußnoten zu diesem Text befinden sich auf der Seite 39017.)

8° Übergangswohnung: die dank eines Zuschusses der Region sanierte oder umgestaltete Wohnung, die zur vorübergehenden Unterbringung von Haushalten in prekären Verhältnissen oder von Haushalten, die wegen höherer Gewalt wohnungslos sind, bestimmt ist;

9° Sozialwohnung: die Wohnung, an der eine juristische Person öffentlichen Rechtes Inhaber von dinglichen Rechten ist, und die zu Wohnzwecken für Haushalte in prekären Verhältnissen oder für Haushalte mit geringem Einkommen bei ihrem Einzug bestimmt ist;

10° gleichgestellte Sozialwohnung: die Wohnung, mit Ausnahme der Sozialwohnung, die im Rahmen der durch die Region geführten Sozialpolitik von einem Immobilienvermittler verwaltet, vermietet oder finanziert wird;

11° Durchschnittswohnung: die Wohnung, an der eine juristische Person öffentlichen Rechtes Inhaber von dinglichen Rechten ist, und die zu Wohnzwecken für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen bei ihrem Einzug bestimmt ist;

12° gesunde Wohnung: die Wohnung, die den von der Regierung festgelegten Mindestkriterien in Sachen gesundheitlicher Zutraglichkeit genügt;

13° verbesserungsfähige Wohnung: die Wohnung, die den von der Regierung festgelegten Mindestkriterien in Sachen gesundheitlicher Zutraglichkeit nicht genügt, die aber gesund werden könnte, wenn geeignete Arbeiten ausgeführt werden, deren Kosten und Umfang die von der Regierung festgelegten Grenzen nicht überschreiten;

14° nicht verbesserungsfähige Wohnung: die Wohnung, die den von der Regierung festgelegten Mindestkriterien in Sachen gesundheitlicher Zutraglichkeit nicht genügt, die aber, um gesund zu werden, Arbeiten benötigt, deren Kosten und Umfang die von der Regierung festgelegten Grenzen überschreiten;

15° unbewohnbare Wohnung: die Wohnung, die den von der Regierung festgelegten Mindestkriterien in Sachen gesundheitlicher Zutraglichkeit nicht genügt, und deren Bewohnung die Gesundheit oder die Sicherheit deren Bewohner gefährdet;

16° unangepaßte Wohnung: die Wohnung, die so gestaltet ist, daß sie einem Haushalt keine angepaßte Benutzung gemäß den von der Regierung festgelegten Kriterien wegen der Behinderung eines Haushaltsmitglieds ermöglicht;

17° überbelegte Wohnung: die Wohnung, deren Gestaltung ungeeignet ist, oder die aufgrund der von der Regierung festgelegten Kriterien unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung zu klein ist;

18° unterbelegte Wohnung: die Wohnung, deren Gestaltung ungeeignet ist, oder die aufgrund der von der Regierung festgelegten Kriterien unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung zu groß ist;

19° Nutzfläche: die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird und gemäß den von der Regierung festgelegten Kriterien berechnet wird;

20° Wohnraum: jedes Zimmer, jeder Zimmerteil oder Innenraum, mit Ausnahme der folgenden Räume: Eingangshallen, Korridore, Sanitärräume, Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbare Anbauten, Garagen und für die Berufsausübung benutzte Räume sowie die Räume mit einer der folgenden Eigenschaften:

- a. eine Nutzfläche unter einer von der Regierung festgelegten Grenze;
- b. eine waagerechte Abmessung, die ständig niedriger als eine von der Regierung festgelegte Grenze ist;
- c. ein Fußboden im Untergeschoß, innerhalb der von der Regierung festgelegten Begrenzungen;
- d. das Fehlen jeglicher Tageslichtbeleuchtung.

21° Sanitärräume: WC, Badezimmer und Waschräume;

22° bewohnbare Fläche: die Nutzfläche der Wohnräume;

23° Immobilienvermittler: eine lokale Behörde, eine autonome Gemeinderegion, die "Société wallonne du logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft), eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, der "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) oder eine Agentur für soziale Wohnungen;

24° bauen: bauen, bauen lassen, oder eine noch nie bewohnte Wohnung erwerben;

25° anpassen: Arbeiten ausführen lassen, die nicht wegen der gesundheitlichen Unzutraglichkeit erforderlich sind, sondern um eine geeignete Bewohnung durch einen Haushalt, in dem ein Mitglied behindert ist, zu ermöglichen;

26° sanieren: Arbeiten ausführen lassen zur Aufhebung einer oder mehrerer Ursachen der gesundheitlichen Unzutraglichkeit in einer verbesserungsfähigen Wohnung oder zum Umbau einer Wohnung, deren Größe oder Struktur im Verhältnis zur Haushaltszusammensetzung unangepaßt ist;

27° umgestalten: an einem Gebäude, das ursprünglich nicht zu Wohnzwecken bestimmt war, Arbeiten ausführen, um dort eine Wohnung zu schaffen, oder die Gestaltung einer verbesserungsfähigen Wohnung grundsätzlich verändern;

28° 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;

29° Haushalt in prekären Verhältnissen:

a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 400.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b. 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, und deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 550.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

c. der Haushalt, der von einer von der Regierung anerkannten Schuldenvermittlungsstelle betreut wird, und dessen monatliche Einkünfte einen von der Regierung festgelegten Höchstbetrag nicht überschreiten.

Die unter a., b., und c. erwähnten Personen dürfen weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig oder unbewohnbar ist;

30° Haushalt mit geringem Einkommen:

a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 800.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b. 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, und deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 1.000.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

Die unter a. und b. erwähnten Personen dürfen weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig oder unbewohnbar ist;

31° Haushalt mit mittlerem Einkommen:

a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen höher als ein geringes Einkommen ist, jedoch 1.250.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b. 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, und deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen höher als ein geringes Einkommen ist, jedoch 1.500.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

Die unter a. und b. erwähnten Personen dürfen weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig oder unbewohnbar ist;

32° unterhaltsberechtigtes Kind: die Person, für die ein Mitglied des antragstellenden Haushalts Kinderzulagen oder Waisengeld bezieht, oder das Kind, das auf Vorlage von Belegen von der Regierung als unterhaltsberechtigt betrachtet wird.

Ein behindertes unterhaltsberechtigtes Kind oder Haushaltsmitglied zählt für zwei unterhaltsberechtigte Kinder;

33° behinderte Person: die minderjährige oder mehrjährige Person, die nach den von der Regierung festgelegten Kriterien eine erhebliche Begrenzung ihrer sozialen oder beruflichen Eingliederungsfähigkeiten infolge einer Verminderung ihrer geistigen, sensorischen oder physischen Fähigkeiten aufweist;

34° lokale Behörde: die Provinz, die Gemeinde, das öffentliche Sozialhilfezentrum;

35° Verwaltung: die Dienststellen der Regierung, die im Bereich des Wohnungswesens zuständig sind.

KAPITEL II — Ziele

Art. 2 - § 1 - Die Region und die anderen öffentlichen Behörden setzen, jede in ihrem Zuständigkeitsbereich, das Recht auf eine angemessene Wohnung als Lebensort sowie als Ort der Emanzipation und der Entfaltung der Einzelpersonen sowie der Familien in die Praxis um.

Ihre Aktionen zielen auf eine bessere soziale Kohäsion ab, sowohl durch die Förderung der Renovierung des Erbguts als auch durch die Vervielfältigung und die Erhöhung des Angebots an Wohnungen in den Wohnkernen.

§ 2 - Das vorliegende Gesetzbuch hat zum Zweck, die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen, sowie die Zurverfügungstellung von Wohnungen zu gewährleisten, die vorrangig für Haushalte mit geringem Einkommen und Haushalte in prekären Verhältnissen bestimmt sind.

TITEL II — Instrumente der Regionalen Politik in Sachen Wohnungswesen

KAPITEL 1 — Kriterien der Gesundheitlichen Zuträglichkeit der Wohnungen

Abschnitt 1 — Festlegung der Kriterien der Gesundheitlichen Zuträglichkeit

Art. 3 - Die Regierung legt die Mindestkriterien für die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen fest.

Diese Kriterien betreffen:

1° die Standsicherheit;

2° die Dichtigkeit;

3° die Gas- und Stromanlagen;

4° die Lüftung;

5° die Tageslichtbeleuchtung;

6° die Sanitärausrüstung und Heizanlage;

7° die Struktur und Größe der Wohnung, insbesondere im Verhältnis zur Zusammensetzung des bewohnenden Haushalts;

8° Verkehr auf den Fußböden und Treppen.

Art. 4 - Die Regierung bestimmt die Bedingungen und Modalitäten, nach denen verbesserungsfähige Wohnungen, die sich innerhalb einer Gruppe nicht verbesserungsfähiger Wohnungen befinden, nicht verbesserungsfähigen Wohnungen gleichgestellt werden können.

Abschnitt 2 — Beachtung der Kriterien der Gesundheitlichen Zuträglichkeit

Art. 5 - Die von der Regierung bezeichneten Beamten und Bediensteten sind befugt, die Fälle, in denen die im vorliegenden Kapitel erwähnten Bestimmungen nicht beachtet werden, zu ermitteln und festzustellen. Sie stellen einen Untersuchungsbericht auf.

Bei fehlendem Einverständnis des Bewohners oder des Inhabers dinglicher Rechte, oder wenn die Wohnung leerstehend ist, haben die von der Regierung bezeichneten Beamten und Bediensteten nur aufgrund einer Genehmigung des Richters der Polizeigerichtes Zugang zur Wohnung.

Art. 6 - In den von der Regierung festgelegten Fällen stellt die Verwaltung dem Inhaber dinglicher Rechte an dem Gebäude, dem Bewohner und dem Bürgermeister die Schlußfolgerungen des Untersuchungsberichtes zu.

Art. 7 - Der Bürgermeister entscheidet über den von der Regierung zugestellten Untersuchungsbericht innerhalb drei Monaten nach dessen Eingang.

Wenn der Inhaber dinglicher Rechte an der von der Untersuchung bezüglich der gesundheitlichen Zuträglichkeit betroffenen Wohnung bekannt ist, ist der Bürgermeister verpflichtet, ihn anzuhören. Das Anhörungsverfahren wird von der Regierung festgesetzt.

Unbeschadet des Artikels 201 trifft der Bürgermeister Sicherungsmaßnahmen, erlegt Sanierungs-, Umgestaltungs- oder Abrissarbeiten auf oder verkündet ein Wohnverbot.

Bei Nichtausführung der Arbeiten durch den Inhaber dinglicher Rechte an der Wohnung, wird die Ausführung der Arbeiten vom Bürgermeister angeordnet. Der Inhaber dinglicher Rechte ist dann verpflichtet, die ausgelegten Kosten zurückzuzahlen.

Der Bürgermeister informiert die Regierung über die Maßnahmen, die er getroffen hat.

Bei fehlender Entscheidung des Bürgermeisters innerhalb der in Absatz 1 erwähnten Frist, oder wenn die von ihm auferlegten Maßnahmen unzureichend zu sein scheinen, kann die Regierung anstelle des Bürgermeisters antreten, um den Zugang zu oder die Bewohnung von den Wohnungen, die Gegenstand der Untersuchung bezüglich der gesundheitlichen Zuträglichkeit sind, zu verbieten.

Sie legt die für die Ausführung dieser Maßnahme einzuhaltende Frist fest.

Art. 8 - Wird in Anwendung von Artikel 7 der Zugang zu einer Wohnung verboten oder wird diese Wohnung als unbewohnbar erklärt, so läßt der Bürgermeister die diesbezügliche Verordnung an der Wohnung aushängen, solange dieses Verbot nicht aufgehoben worden ist.

Die Gemeindeverwaltung führt ein laufend ergänztes Verzeichnis der Wohnungen, deren Zugang verboten ist, oder die als unbewohnbar erklärt worden sind.

Abschnitt 3 — Sonderbestimmungen für Gemeinschafts- und Kleine Einzelwohnungen, die als Hauptwohnsitz Vermietet bzw. Zur Vermietung freigegeben werden

Art. 9 - Der vorliegende Abschnitt findet Anwendung auf Gemeinschaftswohnungen, auf kleine Einzelwohnungen sowie auf Gebäude, die ursprünglich nicht als Wohnung dienen sollten, die aber zu Wohnzwecken benutzt werden, und die als Hauptwohnsitz vermietet bzw. zur Vermietung freigegeben werden, vorausgesetzt, daß diese Wohnungen in seit mindestens zwanzig Jahren bestehenden Gebäuden gelegen sind.

Jedoch finden die Bestimmungen des vorliegenden Abschnittes keine Anwendung auf Wohnungen, die in dem Gebäude liegen, in dem der Vermieter seinen Hauptwohnsitz hat, und die höchstens zwei Haushalten vermietet bzw. zur Vermietung freigegeben werden, vorausgesetzt, daß die Gesamtanzahl der Bewohner der vermieteten Güter nicht über vier Personen liegt.

Art. 10 - Bevor jede im vorliegenden Abschnitt erwähnte Wohnung zur Vermietung freigegeben werden darf, muß der Vermieter Inhaber einer Mietgenehmigung sein.

Von der Wohnung wird verlangt:

1° daß die von der Regierung aufgrund von Artikel 3 festgelegten Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit erfüllt werden;

2° daß die Gemeinderegelungen über die gesundheitliche Zuträglichkeit und den Brandschutz eingehalten werden;

3° daß die Unverletzbarkeit des Wohnsitzes und die Achtung des Privatlebens garantiert werden, insbesondere durch das Anbringen verschließbarer Türen an den zur individuellen Benutzung bestimmten Räumen und verschließbarer Briefkästen.

Art. 11 - Die Mietgenehmigung wird dem Vermieter innerhalb fünfzehn Tagen nach Einreichung seiner Mietfreigabeerklärung erteilt, vorausgesetzt, daß dieser Erklärung eine Bescheinigung beigefügt wird, die durch eine von der Regierung dazu zugelassene Person aufgestellt worden ist, und die bestätigt, daß die durch den Mietgenehmigungsantrag betroffene Wohnung nach erfolgter Untersuchung die durch Artikel 10 festgelegten Bedingungen erfüllt.

Die Mietgenehmigung ist fünf Jahre ab deren Erteilung gültig. Die Regierung bestimmt die jeweiligen Verfahren für die Vermietungs- bzw. Mietfreigabeerklärung, für die Zulassung der in Absatz 1 erwähnten Personen und für die Erteilung der Mietgenehmigungen, und legt die Höchsttarifbeträge der Untersuchungskosten fest.

Art. 12 - Für die Wohnungen, die den gemäß von Artikel 10 bestimmten Bedingungen nicht genügen und Gegenstand eines Sanierungsmietvertrags sind, kann eine provisorische Mietgenehmigung erteilt werden, deren Dauer vom Bürgermeister- und Schöffenkollegium bestimmt wird, ohne jedoch fünf Jahre überschreiten zu dürfen.

In solchem Fall muß der vor Erteilung der Genehmigung aufgestellter Untersuchungsbericht die auszuführenden Arbeiten aufzählen.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium trifft seine Entscheidung insbesondere aufgrund der Feststellung, daß der Sanierungsmietvertrag den Mängeln, die im der Mietfreigabeerklärung beigefügten Untersuchungsbericht betont wurden, abhilft.

Die provisorische Mietgenehmigung bestimmt einen Endtermin für jede Kategorie der auszuführenden Arbeiten.

Art. 13 - Bei Nichteinhaltung der in Artikel 10 festgelegten Bedingungen und unbeschadet von Artikel 201 stellt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, oder bei Untätigkeit des Kollegiums die Regierung, nach Stellungnahme eines der in Artikel 5 erwähnten Beamten oder Bediensteten, dem Vermieter eine Mahnung zu, durch welche dieser aufgefordert wird, innerhalb einer Frist von achtundvierzig Stunden bis sechs Monaten die notwendigen Maßnahmen zu treffen, damit die vorerwähnten Bedingungen erfüllt werden.

Hat der Vermieter der in Absatz 1 erwähnten Mahnung keine Folge geleistet, nimmt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, oder bei Untätigkeit des Kollegiums die Regierung, den Entzug der Mietgenehmigung vor.

KAPITEL II — *Beihilfen für natürliche personen**Abschnitt 1 — Bezuschussbare vorgänge*

Art. 14 - Die Region gewährt den Haushalten eine Ankaufsbeihilfe, wenn diese:

- 1° entweder eine gesunde Wohnung oder eine Wohnung, die sie gesund machen wollen, erwerben;
- 2° oder ein Gebäude erwerben, das ursprünglich nicht als Wohnung dienen sollte, um es zu Wohnzwecken zu bestimmen.

Art. 15 - Die Region gewährt den Haushalten eine Baubeihilfe, wenn diese:

- 1° entweder eine nicht verbesserungsfähige Wohnung abreißen und eine neue Wohnung auf der frei gewordenen Parzelle bauen;
- 2° oder eine Wohnung innerhalb eines Wohnkerns bauen, wenn die Beihilfe aus einer Prämie, einem beitreibbaren Vorschuß oder einem Zuschuß zur Verringerung des Zinssatzes eines Hypothekendarlehens besteht.

Art. 16 - Die Region gewährt den Haushalten eine Sanierungsbeihilfe, wenn diese:

- 1° entweder zur Aufhebung einer oder mehrerer Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit in einer verbesserungsfähigen Wohnung, die sie mieten, oder an der sie Inhaber dinglicher Rechte sind, Arbeiten ausführen;
- 2° oder eine Wohnung vergrößern, die wegen der Haushaltszusammensetzung überbelegt ist.

Art. 17 - Die Region gewährt den Haushalten eine Umgestaltungsbeihilfe, wenn diese Arbeiten an einem Gebäude ausführen, das ursprünglich nicht als Wohnung dienen sollte, um in diesem Gebäude eine Wohnung zu schaffen, oder wenn sie die Gestaltung einer verbesserungsfähigen Wohnung grundsätzlich verändern.

Art. 18 - Die Region gewährt den Haushalten eine Anpassungsbeihilfe, wenn diese die Einrichtung einer Wohnung, die sie mieten, oder an der sie Inhaber dinglicher Rechte sind, in Zusammenhang mit der Behinderung eines Haushaltsmitglieds verändern.

Art. 19 - Die Region gewährt den Haushalten eine Abbruchbeihilfe, wenn diese eine nicht verbesserungsfähige Wohnung, an der sie Inhaber dinglicher Rechte sind, ganz abbrechen lassen.

Art. 20 - Die Region gewährt den Haushalten eine Beihilfe zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen Wohnung.

Die Wohnung gilt als vereinbarungsgebunden, wenn sich der Haushalt dazu verpflichtet, sie als Ausgleich für die in Absatz 1 erwähnte Beihilfe einem Immobilienvermittler zur Vermietung freizugeben. Der Immobilienvermittler untervermietet die Wohnung als Hauptwohnsitz an einen Untermieter mit geringem Einkommen oder in prekären Verhältnissen zu einem maßvollen Mietpreis.

Die Bestimmung als vereinbarungsgebundene Wohnung muß mindestens neun Jahre dauern.

Art. 21 - Die Region gewährt eine Umzugs- oder Mietzulage:

1° den Haushalten in prekären Verhältnissen, wenn diese eine gesunde Wohnung oder eine verbesserungsfähige Wohnung, die innerhalb sechs Monaten nach ihrem Einzug gesund wird, in Miete nehmen;

2° den behinderten Personen in prekären Verhältnissen oder den Haushalten in prekären Verhältnissen, die ein behindertes Kind unterhalten, wenn diese eine gesunde angepaßte Wohnung in Miete nehmen, nachdem sie aus einer unangepaßten Wohnung ausgezogen sind;

3° den Haushalten, die auf Anregung einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes aus einer von letzterer verwalteten unterbelegten Wohnung ausziehen, um in eine Wohnung einzuziehen, die in Übereinstimmung mit ihrer Haushaltzusammensetzung steht.

Art. 22 - Wenn ein Haushalt in prekären Verhältnissen eine gesunde oder verbesserungsfähige Wohnung in Miete nimmt, gewährt ihm die Region eine Beihilfe für die Einzahlung der Mietgarantie durch eine Kreditsanierung.

Die Beihilfe darf durch die Vermittlung eines öffentlichen Sozialhilfezentrums bewilligt werden.

Abschnitt 2 — Formen von beihilfen

Art. 23 - § 1. Die Beihilfen haben die Form:

- 1° einer Prämie;
- 2° eines beitreibbaren Vorschusses;
- 3° eines Zuschusses zur Verringerung des Zinses der Hypothekendarlehen oder der Kosten der Bürgschaftskredite;
- 4° einer Ausfallbürgschaft für die Tilgung der durch eine Sozialkreditgesellschaft oder durch jede in Artikel 56, § 2, 2°, j des Einkommensteuergesetzbuches erwähnte Einrichtung bewilligten Hypothekendarlehens;
- 5° einer Versicherung gegen Einkommensausfall für Haushalte, die ein Hypothekendarlehen aufnehmen.

§ 2. In den in § 1, 4° erwähnten Fällen kann die Regierung durch die Vermittlung der Sozialkreditgesellschaft einen Solidaritätsbeitrag auf die geliehenen Beträge einziehen. Die Regierung legt die Höhe dieses Beitrags fest, der in keinem Fall ein Prozent des geliehenen Betrags überschreiten darf.

Die Solidaritätsbeiträge werden einem Fonds zugeführt, der zur Inanspruchnahme der von der Region bewilligten Ausfallbürgschaften bestimmt ist.

Abschnitt 3 — Gewährungsbedingungen und berechnung der beihilfen

Art. 24 - § 1 - Die Regierung legt das Verfahren zur Berechnung der Beihilfen fest, unter Berücksichtigung:

- 1° der Haushaltszusammensetzung, insbesondere wenn der Haushalt Kinder oder behinderte Personen umfaßt;
- 2° des Einkommens des Haushalts.

§ 2 - Sie legt die Gewährungsbedingungen für die Beihilfen fest.

Diese Bedingungen betreffen:

- 1° das Immobilienvermögen des Haushalts, der den Antrag stellt;
- 2° die Bewohnung, den Verkauf oder die Vermietung der Wohnung;
- 3° den Zustand des Gebäudes;
- 4° ggf. die Fristen für die Ausführung der in Artikel 14 bis 21 erwähnten Arbeiten.

Art. 25 - Die Regierung bestimmt, innerhalb welcher Begrenzungen und unter welchen Bedingungen die Haushalte mehrere Beihilfen gleichzeitig erhalten können, einschließlich der Hypothekendarlehen, die durch die "Société wallonne du logement", den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" und die Sozialkreditgesellschaften bewilligt werden.

Abschnitt 4 — Verfahren

Art. 26 - Die Anträge auf eine Beihilfe werden an die Verwaltung gerichtet. Diese bestätigt innerhalb fünfzehn Tagen den Empfang der Akte und verlangt ggf. jegliche zur Ergänzung der Akte notwendige Unterlage.

Die Verwaltung stellt innerhalb drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags ihre Entscheidung über die Gewährung bzw. die Ablehnung der Beihilfe zu.

Falls innerhalb der in Absatz 2 erwähnten Frist dem Antragsteller keine Entscheidung zugestellt worden ist, gilt der Antrag als abgelehnt.

In den von der Regierung festgelegten Fällen wird die in Absatz 2 festgestellte Frist um einen Monat verlängert.

Art. 27 - Innerhalb eines Monats, nachdem die Ablehnung der Beihilfe zugestellt worden ist, kann der Antragsteller per Einschreiben bei der Regierung Einspruch erheben.

Die Regierung entscheidet innerhalb drei Monaten ab Eingang des Einspruchs.

Falls innerhalb der in Absatz 2 erwähnten Frist dem Antragsteller keine Entscheidung zugestellt worden ist, gilt die Beihilfe als gewährt.

Art. 28 - § 1 - Die Regierung bestimmt das Verfahren zur Berechnung des Betrags, der bei Mißachtung der Gewährungsbedingungen der Beihilfe vom Empfänger zurückzuzahlen ist.

Dabei berücksichtigt die Regierung den Zeitraum, in dem die Bedingungen erfüllt worden sind.

§ 2 - Innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses bezüglich der Rückforderung, kann der Empfänger per Einschreiben bei der Regierung Einspruch erheben.

Die Regierung entscheidet innerhalb drei Monaten ab Eingang des Einspruchs. Falls keine Entscheidung innerhalb drei Monaten zugestellt worden ist, gilt der Einspruch als zurückgewiesen.

KAPITEL III — Beihilfen für juristische personen, die keine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen dienstes sind

Abschnitt 1 — Wohnbeihilfen

Unterabschnitt 1 — Kategorien von Beihilfen

Art. 29 - § 1 - Die Region kann jeder lokalen Behörde oder jeder autonomen Gemeinderegie, die Inhaber dinglicher Rechte an einem verbesserungsfähigen Gebäude ist oder wird oder ein solches Gebäude enteignet, eine Beihilfe zur Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung des Gebäudes gewähren, um dort eine oder mehrere Sozialwohnungen zu schaffen.

Der Antragsteller erkundigt sich bei der auf dem betroffenen Gebiet zuständigen Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, ob diese die in Artikel 54 vorgesehene Beihilfe in Anspruch nehmen möchte. Die Beihilfe wird dem Antragsteller nur bei einer Ablehnung seitens der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes gewährt. Falls innerhalb fünfundsiebenzig Tagen nach dem Antrag keine Antwort vorliegt, so gilt der Antrag als zurückgewiesen.

§ 2 - Die Region beteiligt sich an:

1° den Erwerbskosten der dinglichen Rechte am Gebäude;

2° den Sanierungs-, Umgestaltungs- oder Anpassungskosten.

Art. 30 - Die Region kann jeder juristischen Person, mit Ausnahme der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, eine Beihilfe gewähren, wenn diese juristische Person ein nicht verbesserungsfähiges Gebäude erwirbt, um es abzureißen und das frei gewordene Grundstück zum Bau von Wohnungen und eventuell, innerhalb der von der Regierung festgelegten Begrenzungen, zum Bau von Anlagen gemeinschaftlichen Interesses, die Bestandteil einer Gruppe von Wohnungen sind, bestimmt.

Die Region beteiligt sich an den Erwerbs- und Abbruchkosten des Gebäudes.

Art. 31 - § 1. Die Region kann jeder juristischen Person öffentlichen Rechtes oder jeder Einrichtung mit sozialem Zweck, mit Ausnahme der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, eine Beihilfe gewähren, wenn diese juristische Person bzw. Einrichtung eine verbesserungsfähige Wohnung saniert oder ein Gebäude umgestaltet, um dort eine Übergangswohnung zu schaffen.

Der mit der Beihilfe der Region sanierten oder umgestalteten Wohnung wird während eines Zeitraums von mindestens neun Jahren die Zweckbestimmung einer Übergangswohnung gegeben.

§ 2 - Die Zurverfügungstellung einer Übergangswohnung wird mit einer Betreuung der Bewohner ergänzt. Diese Betreuung hat zum Zweck, den Umzug in eine feste Wohnung zu fördern.

Art. 32 - § 1. Die Region kann jeder juristischen Person öffentlichen Rechtes oder jeder Einrichtung mit sozialem Zweck, mit Ausnahme der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, eine Beihilfe gewähren, wenn diese juristische Person bzw. Einrichtung eine verbesserungsfähige Wohnung saniert oder ein Gebäude umgestaltet, um dort eine Eingliederungswohnung zu schaffen.

Der mit der Beihilfe der Region sanierten oder umgestalteten Wohnung wird während eines Zeitraums von mindestens neun Jahren die Zweckbestimmung einer Eingliederungswohnung gegeben.

§ 2 - Die Zurverfügungstellung einer Eingliederungswohnung wird mit einer sozialen Betreuung der Bewohner ergänzt.

Art. 33 - Die Region kann jeder juristischen Person öffentlichen Rechtes, mit Ausnahme der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, eine Beihilfe gewähren, wenn diese juristische Person eine Wohnung baut, ein Gebäude, an dem sie Inhaber dinglicher Rechte ist, umgestaltet oder eine verbesserungsfähige Wohnung saniert, um dort eine Durchschnittswohnung zu schaffen.

Die Zweckbestimmung einer Durchschnittswohnung muß während eines Zeitraums von mindestens dreißig Jahren erhalten werden.

Art. 34 - Die Region kann jeder juristischen Person öffentlichen Rechtes, mit Ausnahme der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, eine Beihilfe gewähren, wenn diese juristische Person Grundstücke erwirbt, um Bodenreserven zu bilden, die hauptsächlich zum Bau von Wohnungen bestimmt sind.

Unterabschnitt 2 — Gewährungsbedingungen und Berechnung der Beihilfen

Art. 35 - Die Empfänger der in Artikel 29 bis 33 erwähnten Beihilfen können allein oder mittels einer Vereinbarung mit einer juristischen Person öffentlichen bzw. privaten Rechtes handeln.

Art. 36 - In Abweichung von den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches legt die Regierung ggf. die Bedingungen für die Gewährung der im vorliegenden Abschnitt erwähnten Wohnbeihilfen fest.

Diese Bedingungen betreffen:

1° den höchsten Selbstkostenpreis der Wohnung;

2° den spätesten Termin, an dem die Wohnung fertig sein muß;

3° die Normen, denen die Wohnungen genügen müssen;

4° die Zulassung der Miet- oder Bewohnungsbewerber;

5° das Verfahren für die Berechnung des Mietzinses der vermieteten Wohnungen oder der Zulage für Wohnungen, die Gegenstand einer Vereinbarung zur prekären Bewohnung sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Einkünfte und Familienlasten der Mieter oder Bewohner, sowie der Wohnqualität und des Alters dieser Wohnungen;

6° die Bestimmungen bezüglich des Mietvertrags oder der Vereinbarung zur prekären Bewohnung, insbesondere was die Dauer des Mietvertrags oder der Vereinbarung, die Kündigungsfristen, die Gebühren und Nebenkosten, die Mietgarantie und die Strafen betrifft;

7° die Möglichkeit, daß der Mieter oder der Bewohner die von ihm gemietete bzw. bewohnte Wohnung erwirbt;

8° die Beibehaltung der Zweckbestimmung der Wohnung bei einer Eigentumsübertragung.

Art. 37 - § 1 - Die Wohnbeihilfen werden in der Form von Zuschüssen gewährt.

§ 2 - Die Regierung bestimmt das Verfahren zur Berechnung der Beihilfe unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der mit der Beihilfe geschaffenen Wohnung, des Umfangs der ausgeführten Arbeiten, des von der Regierung festgelegten Verkaufswertes des Gebäudes nach Gutachten des Immobilienerwerbskomitees, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich das Immobiliengut gelegen ist, oder des Standortes des Gebäudes.

Art. 38 - Die Regierung bestimmt das Verfahren zur Berechnung des Betrags, der bei Mißachtung der Gewährungsbedingungen der Beihilfe vom Empfänger zurückzuzahlen ist.

Dabei berücksichtigt die Regierung den Zeitraum, in dem die Bedingungen erfüllt worden sind.

Unterabschnitt 3 — Verfahren

Art. 39 - Die Anträge auf eine Beihilfe werden an die Verwaltung gerichtet. Diese bestätigt innerhalb fünfzehn Tagen den Empfang der Akte und verlangt ggf. jegliche zur Ergänzung der Akte notwendige Unterlage.

Art. 40 - Falls der ursprüngliche Zustand des Gebäudes eine Bedingung für die Gewährung der Beihilfe ist, erstellt die Verwaltung einen Bericht über die gesundheitliche Zuträglichkeit.

Art. 41 - Wenn der Antrag auf eine Beihilfe einen in Artikel 29 erwähnten Vorgang betrifft und in den von der Regierung bestimmten Fällen, ruft die Verwaltung innerhalb der von der Regierung festgelegten Fristen den Antragsteller und die betroffenen öffentlichen Verwaltungen zu einer Plenarversammlung zusammen.

Die Plenarversammlung gibt ein Gutachten über die technischen und finanziellen Elemente des Vorhabens sowie über dessen Übereinstimmung mit den von der Region im Bereich des Wohnungswesens bestimmten Zielen ab. Ist eine öffentliche Verwaltung abwesend, so wird davon ausgegangen, daß sie ein günstiges Gutachten abgibt.

Die Verwaltung übermittelt der Regierung das Gutachten der Plenarversammlung.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Art. 42 - Die Regierung kann aufgrund der Artikel 36 bis 38 und auf der Basis des in Artikel 40 erwähnten Berichts über die gesundheitliche Zuträglichkeit und des in Artikel 41 erwähnten Gutachtens den Zuschuß gewähren.

Art. 43 - Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Durchführung des vorliegenden Unterabschnitts.

Abschnitt 2 — Beihilfen für die Ausstattung einer Gruppe von Wohnungen

Unterabschnitt 1 — Ausstattungsbeihilfen

Art. 44 - § 1 - Wenn eine lokale Behörde, eine autonome Gemeinderegierung oder der "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" eine Gruppe von Sozialwohnungen, gleichgestellten Sozialwohnungen, Durchschnitts-, Eingliederungs- oder Übergangswohnungen schafft, kann die Region die folgenden Lasten übernehmen:

1° die Ausstattungskosten für das Straßen- und Wegenetz, die Kanalisationen, die Straßenbeleuchtung, das Wasserversorgungsnetz, die Gestaltung der gemeinsamen Zugänge sowie die Kosten für das Anbringen solcher Ausstattungen;

2° die Kosten für die Aufbesserung und Neueinrichtung der gemeinsamen Ausstattungen oder die Anlage der Zugänge, die früher nicht der Gemeinde abgetreten worden sind;

3° die Kosten für die zusätzlichen Anlagen gemeinschaftlichen Interesses, die ein integrierender Bestandteil der Gruppe sind.

Die in Absatz 1 erwähnten Behörden und Einrichtungen können allein oder im Rahmen einer Partnerschaftvereinbarung mit einer anderen juristischen Person handeln.

§ 2 - Die Region kann ebenfalls die in Absatz 1, 1° erwähnten Ausstattungs- und Einrichtungskosten übernehmen, wenn das Grundstück dazu bestimmt ist, bewegliche Wohnwagen von Nomaden aufzunehmen.

Art. 45 - Unter Schaffung einer Gruppe von Wohnungen im Sinne von Artikel 44, § 1, versteht man einen bzw. mehrere der folgenden Vorgänge:

- 1° Umgestaltung eines Gebäudes;
- 2° Anpassung oder Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung;
- 3° Abbruch einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung und Neubau einer Wohnung auf dem frei gewordenen Grundstück;
- 4° Bau einer Wohnung;
- 5° Erwerb eines zu Wohnzwecken bestimmten Gebäudes, das noch nie bewohnt worden ist, oder das nicht fertiggebaut worden ist;
- 6° Erschließung von Grundstückspartellen, damit Privatpersonen ein dingliches Recht an einer dieser Partellen erwerben können, um dort eine Wohnung zu bauen bzw. für ihre Rechnung bauen zu lassen, oder um aufgrund einer mit einem Privatunternehmen abgeschlossenen Vereinbarung das Eigentum dieser Wohnung zu erwerben, unabhängig der Art oder der Rechtsnatur dieser Vereinbarung.

Art. 46 - Auf Antrag der in Artikel 44 erwähnten Behörden und Einrichtungen kann die Region für Rechnung dieser Behörden und Einrichtungen Ausstattungs-, Aufbesserungs- oder Einrichtungsarbeiten ausführen lassen.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen für das Eingreifen der Region.

Unterabschnitt 2 — Gewährungsbedingungen und Berechnung der Beihilfen

Art. 47 - Die Regierung bestimmt:

- 1° die verhältnismäßige Anzahl der Sozialwohnungen, gleichgestellten Sozialwohnungen, Durchschnitts-, Eingliederungs- und Übergangswohnungen;
- 2° die Anzahl und Größe der betroffenen Grundstückspartellen;
- 3° die Bedingungen, die die gebauten bzw. zu bauenden Wohnungen erfüllen müssen;
- 4° die Bedingungen für den Verkauf, die Vermietung oder die Bewohnung;
- 5° die Termine für die Durchführung des im vorliegenden Abschnitt erwähnten Vorgangs.

Art. 48 - Die Regierung bestimmt den Satz des Zuschusses oder der Beihilfe unter Berücksichtigung:

- 1° der Art der ausgeführten Arbeiten;
- 2° der Zweckbestimmung der Ausstattungen.

Art. 49 - § 1 - Die Regierung bestimmt das Verfahren für die Berechnung des Betrags, der vom Empfänger bei Mißachtung der Gewährungsbedingungen der Beihilfe zurückzuzahlen ist.

Dabei berücksichtigt sie den Zeitraum, in dem die Bedingungen erfüllt worden sind.

§ 2 - Wenn eine Parzelle nicht innerhalb der von der Regierung festgelegten Frist von einer Privatperson bebaut worden ist, übt der Empfänger gemäß den Artikeln 1660 bis 1672 des Zivilgesetzbuches ein Wiederkaufsrecht an dieser Parzelle aus zum Preis, der vom Erwerber gezahlt worden war. In Ermangelung dessen zahlt er die Beihilfe gemäß § 1 zurück.

Art. 50 - § 1 - Die in Artikel 44, 1° und 2° erwähnten Ausstattungen und Einrichtungen werden der Gemeinde unentgeltlich übertragen in dem Zustand, in dem sie sich befinden, und werden in das Gemeindegewernetz eingegliedert.

Diese Übertragung erfolgt am Tag der Unterzeichnung des von der Regierung beglaubigten Protokolls der endgültigen Abnahme.

§ 2 - Wenn die Gemeinde nicht Bauherr ist, wird sie an der Aufsicht über die Arbeiten beteiligt und ersucht, der vorläufigen und endgültigen Abnahme beizuwohnen.

Unterabschnitt 3 — Verfahren

Art. 51 - Die Anträge auf eine Beihilfe werden an die Verwaltung gerichtet. Diese bestätigt innerhalb fünfzehn Tagen den Empfang der Akte und verlangt ggf. jegliche zur Ergänzung der Akte notwendige Unterlage.

Art. 52 - In den von der Regierung festgelegten Fällen ruft die Verwaltung innerhalb der von der Regierung festgelegten Fristen den Antragsteller und die betroffenen öffentlichen Verwaltungen zu einer Plenarversammlung zusammen.

Die Plenarversammlung gibt ein Gutachten über die technischen und finanziellen Elemente des Vorhabens sowie über dessen Übereinstimmung mit den von der Region im Bereich des Wohnungswesens bestimmten Zielen ab. Ist eine öffentliche Verwaltung abwesend, so wird davon ausgegangen, daß sie ein günstiges Gutachten abgegeben hat.

Die Verwaltung übermittelt der Regierung das Gutachten der Plenarversammlung.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Art. 53 - Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Durchführung des vorliegenden Unterabschnitts.

KAPITEL IV — Beihilfen für die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes

Abschnitt 1 — Wohnbeihilfen

Unterabschnitt 1 — Kategorien von Beihilfen

Art. 54 - § 1 - Die "Société wallonne du logement" kann eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes bezuschussen, wenn diese ein verbesserungsfähiges Gebäude erwirbt, enteignet oder Inhaber dinglicher Rechte an einem solchen Gebäude wird, um es zwecks der Schaffung einer oder mehrerer Sozialwohnungen zu sanieren, umzugestalten oder anzupassen.

Die "Société wallonne du logement" beteiligt sich an:

- 1° den Erwerbskosten der dinglichen Rechte am Gebäude;
- 2° den Sanierungs-, Umgestaltungs- oder Anpassungskosten.

§ 2 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, die eine oder mehrere Sozialwohnungen baut, eine Beihilfe gewähren.

Die "Société wallonne du logement" beteiligt sich an den Baukosten.

Art 55 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Beihilfe gewähren, wenn diese ein nicht verbesserungsfähiges Gebäude erwirbt, um es abzureißen und das frei gewordene Grundstück zum Bau von Wohnungen, und eventuell, innerhalb der von der Regierung festgelegten Begrenzungen, zum Bau von Anlagen gemeinschaftlichen Interesses, die Bestandteil einer Gruppe von Wohnungen sind, zu bestimmen.

Die "Société wallonne du logement" beteiligt sich an den Erwerbs- und Abbruchkosten des Gebäudes.

Art. 56 - § 1 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Beihilfe gewähren, wenn diese zwecks der Schaffung einer Übergangswohnung ein verbesserungsfähiges Gebäude saniert oder umgestaltet.

Dem mit der Beihilfe der "Société wallonne du logement" sanierten oder umgestalteten Gebäude wird während eines Zeitraums von mindestens neun Jahren die Zweckbestimmung einer Übergangswohnung gegeben.

§ 2. Die Zurverfügungstellung einer Übergangswohnung wird mit einer Betreuung der Bewohner ergänzt. Diese Betreuung hat zum Zweck, den Umzug in eine feste Wohnung zu fördern.

Art. 57 - § 1 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Beihilfe gewähren, wenn diese ein verbesserungsfähiges Gebäude saniert oder umgestaltet, um in diesem Gebäude eine Eingliederungswohnung zu schaffen.

Dem mit der Beihilfe der "Société wallonne du logement" sanierten oder umgestalteten Gebäude wird während eines Zeitraums von mindestens neun Jahren die Zweckbestimmung einer Eingliederungswohnung gegeben.

§ 2 - Die Zurverfügungstellung einer Eingliederungswohnung wird mit einer sozialen Betreuung der Bewohner ergänzt.

Art. 58 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Beihilfe gewähren, wenn diese eine Wohnung baut, ein Gebäude, an dem sie Inhaber dinglicher Rechte ist, umgestaltet oder eine verbesserungsfähige Wohnung saniert, um dort eine Durchschnittswohnung zu schaffen.

Die Zweckbestimmung einer Durchschnittswohnung muß während eines Zeitraums von mindestens dreißig Jahren erhalten werden.

Art. 59 - Die "Société wallonne du logement" kann jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Beihilfe gewähren, wenn diese Grundstücke erwirbt, um Bodenreserven zu bilden, die hauptsächlich zum Bau von Wohnungen bestimmt sind.

Unterabschnitt 2 — Gewährungsbedingungen und Berechnung der Beihilfen

Art. 60 - Die Empfänger der in Artikel 54 bis 58 erwähnten Beihilfen können allein oder mittels einer Vereinbarung mit einer juristischen Person öffentlichen bzw. privaten Rechtes handeln.

Art. 61 - In Abweichung von den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches legt die Regierung ggf. die Bedingungen für die Gewährung der im vorliegenden Abschnitt erwähnten Wohnbeihilfen fest.

Diese Bedingungen betreffen:

1° den höchsten Selbstkostenpreis der Wohnung;

2° den spätesten Termin, an dem die Wohnung fertig sein muß;

3° die Normen, denen die Wohnungen genügen müssen;

4° die Zulassung der Miet- oder die Bewohnungsbewerber;

5° das Verfahren für die Berechnung des Mietzinses der vermieteten Wohnungen oder der Zulage für Wohnungen, die Gegenstand einer Vereinbarung zur prekären Bewohnung sind, unter Berücksichtigung insbesondere der Einkünfte und Familienlasten der Mieter oder Bewohner, sowie der Wohnqualität und des Alters dieser Wohnungen;

6° die Bestimmungen bezüglich des Mietvertrags oder der Vereinbarung zur prekären Bewohnung, insbesondere was die Dauer des Mietvertrags oder der Vereinbarung, die Kündigungsfristen, die Gebühren und Nebenkosten, die Mietgarantie und die Strafen bei Mißachtung der Bestimmungen zur Regelung der Mietordnung betrifft;

7° die Möglichkeit, daß der Mieter oder der Bewohner die von ihm gemietete bzw. bewohnte Wohnung erwirbt;

8° die Beibehaltung der Zweckbestimmung der Wohnung bei einer Eigentumsübertragung.

Art. 62 - § 1 - Die Wohnbeihilfen werden in der Form von Zuschüssen gewährt.

§ 2 - Die Regierung bestimmt das Verfahren zur Berechnung der Beihilfe unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der mit der Beihilfe geschaffenen Wohnung, des Umfangs der ausgeführten Arbeiten, des von der Regierung festgelegten Verkaufswertes des Gebäudes nach Gutachten des Immobilienerwerbskomitees, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich das Immobiliengut gelegen ist, oder des Standortes des Gebäudes.

Art. 63 - Die Regierung bestimmt das Verfahren zur Berechnung des Betrags, der bei Mißachtung der Gewährungsbedingungen der Beihilfe vom Empfänger zurückzuzahlen ist.

Dabei berücksichtigt sie den Zeitraum, in dem die Bedingungen erfüllt worden sind.

Unterabschnitt 3 — Verfahren

Art. 64 - Die Anträge auf eine Beihilfe werden an die "Société wallonne du logement" gerichtet. Diese bestätigt innerhalb fünfzehn Tagen den Empfang der Akte und verlangt ggf. jegliche zur Ergänzung der Akte notwendige Unterlage.

Art. 65 - Falls der ursprüngliche Zustand des Gebäudes eine Bedingung für die Gewährung der Beihilfe ist, erstellt die Verwaltung einen Bericht über die gesundheitliche Zuträglichkeit.

Art. 66 - In den von der Regierung bestimmten Fällen ruft die "Société wallonne du logement" innerhalb der von der Regierung festgelegten Fristen den Antragsteller und die betroffenen öffentlichen Verwaltungen zu einer Plenarversammlung zusammen.

Die Plenarversammlung gibt ein Gutachten über die technischen und finanziellen Elemente des Vorhabens sowie über dessen Übereinstimmung mit den von der Region im Bereich des Wohnungswesens bestimmten Zielen ab. Ist eine öffentliche Verwaltung abwesend, so wird davon ausgegangen, daß sie ein günstiges Gutachten abgibt.

Die "Société wallonne du logement" übermittelt der Regierung das Gutachten der Plenarversammlung.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Art. 67 - Die "Société wallonne du logement" kann aufgrund der Artikel 61 bis 63 und auf der Basis des in Artikel 65 erwähnten Berichts über die gesundheitliche Zuträglichkeit und des in Artikel 66 erwähnten Gutachtens den Zuschuß gewähren.

Art. 68 - Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Durchführung des vorliegenden Unterabschnitts.

Abschnitt 2 — Ausstattungsbeihilfen

Unterabschnitt 1 — Ausstattungsbeihilfen

Art. 69 - § 1 - Wenn eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eine Gruppe von Sozialwohnungen, gleichgestellten Sozialwohnungen, Durchschnitts-, Eingliederungs- oder Übergangswohnungen schafft, kann die "Société wallonne du logement" die folgenden Lasten übernehmen:

1° die Ausstattungskosten für das Straßen- und Wegenetz, die Kanalisationen, die Straßenbeleuchtung, das Wasserversorgungsnetz, die Gestaltung der gemeinsamen Zugänge sowie die Kosten für das Anbringen solcher Ausstattungen;

2° die Kosten für die Aufbesserung und Neueinrichtung der gemeinsamen Ausstattungen oder die Anlage der Zugänge, die früher nicht der Gemeinde abgetreten worden sind;

3° die Kosten für die zusätzlichen Anlagen gemeinschaftlichen Interesses, die ein integrierender Bestandteil der Gruppe sind.

Die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes können allein oder im Rahmen einer Partnerschaftvereinbarung mit einer anderen juristischen Person handeln.

Art. 70 - Unter Schaffung einer Gruppe von Wohnungen im Sinne von Artikel 69 versteht man einen bzw. mehrere der folgenden Vorgänge:

1° Umgestaltung eines Gebäudes;

2° Anpassung oder Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung;

3° Abbruch einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung und Neubau einer Wohnung auf dem frei gewordenen Grundstück;

4° Bau einer Wohnung;

5° Erwerb eines zu Wohnzwecken bestimmten Gebäudes, das noch nie bewohnt worden ist, oder das nicht fertiggebaut worden ist;

6° Erschließung von Grundstückspartellen, damit Privatpersonen ein dingliches Recht an einer dieser Partellen erwerben können, um dort eine Wohnung zu bauen bzw. für ihre Rechnung bauen zu lassen, oder um aufgrund einer mit einem Privatunternehmen abgeschlossenen Vereinbarung das Eigentum dieser Wohnung zu erwerben, unabhängig der Art oder der Rechtsnatur dieser Vereinbarung.

Art. 71 - Auf Antrag der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes kann die "Société wallonne du logement" für Rechnung dieser Gesellschaften Ausstattungs-, Aufbesserungs- oder Einrichtungsarbeiten ausführen lassen.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen für das Eingreifen der "Société wallonne du logement".

Unterabschnitt 2 — Gewährungsbedingungen und Berechnung der Beihilfen

Art. 72 - Die Regierung bestimmt:

1° die verhältnismäßige Anzahl der Sozialwohnungen, gleichgestellten Sozialwohnungen, Durchschnitts-, Eingliederungs- und Übergangswohnungen;

2° die Anzahl und Größe der betroffenen Grundstückspartellen;

3° die Bedingungen, die die gebauten bzw. zu bauenden Wohnungen erfüllen müssen;

4° die Bedingungen für den Verkauf, die Vermietung oder die Bewohnung;

5° die Termine für die Durchführung des im vorliegenden Abschnitt erwähnten Vorgangs.

Art. 73 - Die Regierung bestimmt den Satz des Zuschusses unter Berücksichtigung:

1° der Art der ausgeführten Arbeiten;

2° der Zweckbestimmung der Ausstattungen.

Art. 74 - § 1 - Die Regierung bestimmt das Verfahren für die Berechnung des Betrags, der vom Empfänger bei Mißachtung der Gewährungsbedingungen der Beihilfe zurückzuzahlen ist.

Dabei berücksichtigt sie den Zeitraum, in dem die Bedingungen erfüllt worden sind.

§ 2 - Wenn eine Parzelle nicht innerhalb der von der Regierung festgelegten Frist von einer Privatperson bebaut worden ist, übt der Empfänger gemäß den Artikeln 1660 bis 1672 des Zivilgesetzbuches ein Wiederkaufsrecht an dieser Parzelle aus zum Preis, der vom Erwerber gezahlt worden war. In Ermangelung dessen zahlt er die Beihilfe gemäß § 1 zurück.

Art. 75 - § 1 - Die in Artikel 69, 1° und 2° erwähnten Ausstattungen und Einrichtungen werden der Gemeinde unentgeltlich übertragen in dem Zustand, in dem sie sich befinden, und werden in das Gemeindewegenetz eingegliedert.

Diese Übertragung erfolgt am Tag der Unterzeichnung des von der Regierung beglaubigten Protokolls der endgültigen Abnahme.

§ 2 - Die Gemeinde wird an der Aufsicht über die Arbeiten beteiligt und ersucht, der vorläufigen und endgültigen Abnahme beizuwohnen.

Unterabschnitt 3 — Verfahren

Art. 76 - Die Anträge auf eine Beihilfe werden an die "Société wallonne du logement" gerichtet. Diese bestätigt innerhalb fünfzehn Tagen den Empfang der Akte und verlangt ggf. jegliche zur Ergänzung der Akte notwendige Unterlage.

Art. 77 - In den von der Regierung festgelegten Fällen ruft die "Société wallonne du logement" innerhalb der von der Regierung festgelegten Fristen den Antragsteller und die betroffenen öffentlichen Verwaltungen zu einer Plenarversammlung zusammen.

Die Plenarversammlung gibt ein Gutachten über die technischen und finanziellen Elemente des Vorhabens sowie über dessen Übereinstimmung mit den von der Region im Bereich des Wohnungswesens bestimmten Zielen ab. Ist eine öffentliche Verwaltung abwesend, so wird davon ausgegangen, daß sie ein günstiges Gutachten abgibt.

Die "Société wallonne du logement" übermittelt der Regierung das Gutachten der Plenarversammlung.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Art. 78 - Die Regierung bestimmt die Bedingungen und die Modalitäten für die Durchführung des vorliegenden Unterabschnitts.

KAPITEL V — Sonderbestimmungen für bevorzugte initiativgebiete

Art. 79 - § 1 - Den von der Regierung festgelegten Bestimmungen gemäß werden bevorzugte Initiativgebiete geschaffen, um die Anpassung der in Kapitel II, III und IV erwähnten Beihilfen, und wenn nötig, die Gewährung von Sonderbeihilfen in bestimmten geographischen Gebieten zu ermöglichen.

Die Regierung bestimmt die Abgrenzung der folgenden Gebiete:

1° Gebiete mit starkem Baudruck, wo der Baugrundpreis und der Preis der Wohnungen höher liegen als von der Regierung bestimmte Beträge;

2° Gebiete zur Aufwertung der Wohnkerne, womit auf die Viertel abgezielt wird, deren allmählicher Verfall ein Abwandern der Bevölkerung zur Folge hat;

3° Gebiete zur globalen Entwicklung des Viertels, unter Anwendung einer integrierten Politik der Neubelebung, womit auf die Viertel abgezielt wird, in denen die Zusammensetzung der Bevölkerung und die schlechte Qualität der Wohnungen soziale Probleme erzeugen.

4° Gebiete mit aufzuwertenden sozialen Wohnsiedlungen, mit einer wie unter Punkt 3 genannten ähnlichen Bevölkerung.

§ 3 - Unter den Bedingungen und nach den Modalitäten, die sie festlegt, bestimmt die Regierung die Sonderbeihilfen und paßt sie die in Kapitel II, III und IV erwähnten Beihilfen an.

KAPITEL VI — Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen

Abschnitt 1 — Gültliche phase

Art. 80 - Jeder Immobilienvermittler kann dem Inhaber von dinglichen Rechten an einer leerstehenden Wohnung, die in seinem örtlichen Tätigkeitsgebiet gelegen ist, vorschlagen, diese Wohnung zu verwalten, oder eventuell zu mieten.

Als leerstehend gilt die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:

1° eine seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärte Wohnung;

2° eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerläßlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;

3° eine Wohnung, für welche der während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten festgestellte Wasser- oder Stromverbrauch unter dem von der Regierung festgesetzten Mindestverbrauch liegt;

4° eine Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist.

Die Bewohnung durch einen Obdachlosen, der weder Anrecht noch Berechtigung dazu hat, unterbricht den in Absatz 2 erwähnten Zeitraum als leerstehende Wohnung nicht.

Als belegt gilt die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:

1° die Wohnung, die an der Sanierungs-, Anpassungs- oder Umgestaltungsarbeiten im Gang sind;

2° die Wohnung, für welche der Inhaber dinglicher Rechte seine Absicht eine Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung vorzunehmen, mit einer Städtebaugenehmigung, einem ausführlichen Kostenanschlag oder einer Beschreibung der Arbeiten nachweist, vorausgesetzt, daß diese Arbeiten innerhalb drei Monaten, nachdem der Inhaber der dinglichen Rechte den Nachweis gegeben hat, wirklich unternommen und weitergeführt werden.

Art. 81 - Der Immobilienvermittler vereinbart mit dem Inhaber dinglicher Rechte ein Verwaltungsmandat, oder mangels dessen, schließt mit ihm ein Mietvertrag ab.

Die Regierung legt das Muster des Verwaltungsmandats fest.

In diesem wird insbesondere das folgende vereinbart:

1° die Art der vom Immobilienvermittler auszuführenden Arbeiten;

2° das Verfahren für die Rückzahlung der Arbeitskosten;

3° das Verfahren für die Berechnung und die Rückzahlung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für die Wohnung;

4° die Laufzeit und die Kündigungsbedingungen des Verwaltungsmandats;

5° die jeweiligen Verpflichtungen des Immobilienvermittlers und des Eigentümers.

Art. 82 - Der Immobilienvermittler schließt mit dem Bewohner einen schriftlichen Mietvertrag ab, der den besonderen Bestimmungen des Zivilbuches in Sachen Hauptaufenthaltort unterliegt.

Abschnitt 2 — Gerichtsverfahren

Art. 83 - § 1 - Wenn der Inhaber dinglicher Rechte an der leerstehenden Wohnung den Vorschlag des Immobilienvermittlers ablehnt, fordert letzterer ihn auf, sein Gut innerhalb sechs Monaten zu bewohnen oder zur Vermietung freizugeben.

§ 2 - Wenn die Wohnung am Ablauf dieser Frist noch leer steht, befaßt der Immobilienvermittler den Friedensrichter des Ortes, in dem die Wohnung liegt, mit der in Artikel 1034*bis* bis 1034*sexies* des Strafgesetzbuches erwähnten Klage, um mit der provisorischen Verwaltung der Wohnung beauftragt zu werden.

Der Friedensrichter kann einen Sachverständigen bezeichnen, der damit beauftragt wird, Bericht über die auszuführenden Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten zu erstatten.

Der Friedensrichter beauftragt den Immobilienvermittler mit der provisorischen Verwaltung der Wohnung, außer bei Hindernis kraft Gesetzes.

§ 3 - Der Immobilienvermittler ergreift jede Maßnahme, die zur Vermietungsfreigabe und zur Instandhaltung der Wohnung nützlich ist.

Er kann Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten ausführen, deren Art von der Regierung festgelegt wird.

§ 4 - Der Immobilienvermittler vereinnahmt die Mieten und rechnet sie von seiner Schuldforderung ab bis zur Höhe der gesamten Kosten für die Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten.

Der Immobilienvermittler zieht die gemäß Artikel 81 Absatz 3, 3° berechneten Kosten von seiner Schuldforderung ab.

§ 5 - Jährlich oder auf Antrag des in § 2 erwähnten Friedensrichters legt er dem Inhaber dinglicher Rechte Rechenschaft bezüglich seiner Verwaltung.

Art. 84 - Der Inhaber dinglicher Rechte kann jederzeit durch die in Artikel 1034*bis* bis 1034*sexies* des Strafgesetzbuches erwähnte Klage den Friedensrichter des Ortes, in dem die streitige Wohnung liegt, darum bitten, ihm die Verwaltung seiner Wohnung wieder anzuvertrauen.

Wenn der Friedensrichter diesem Antrag stattgibt,

1° ist der Inhaber dinglicher Rechte verpflichtet, dem Immobilienvermittler den Restbetrag der von ihm ausgelegten Kosten zurückzuzahlen. Der Restbetrag wird vom Friedensrichter bestimmt;

2° ist der zwischen dem Immobilienvermittler und dem Bewohner abgeschlossene Mietvertrag gegenüber dem Inhaber dinglicher Rechte wirksam.

Art. 85 - In Abweichung von den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches legt die Regierung ggf. die Bedingungen für die Wohnungsverwaltung fest.

Diese Bedingungen betreffen:

1° die Normen, denen die Wohnungen genügen müssen;

2° die Zulassung der Mietbewerber;

3° das Verfahren für die Berechnung des Mietzinses der vermieteten Wohnungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Einkünfte und Familienlasten der Mieter sowie der Wohnqualität und des Alters dieser Wohnungen;

4° die Bestimmungen bezüglich des Mietvertrags, insbesondere was die Dauer des Mietvertrags, die Kündigungsfristen, die Gebühren und Nebenkosten, die Mietgarantie und die Strafen bei Mißachtung der Bestimmungen zur Regelung der Mietordnung betrifft;

5° die Bestimmungen bezüglich der Modalitäten für die Kontrolle der Verwaltung des Immobilienvermittlers.

TITEL III — Aktionsträger der regionalen politik in sachen Wohnungswesen*KAPITEL 1 — Die "Société wallonne du Logement"**Abschnitt 1 — Allgemeinbestimmungen*

Art. 86 - § 1 - Die "Société wallonne du logement", nachstehend die Gesellschaft genannt, ist eine juristische Person öffentlichen Rechts mit Rechtspersönlichkeit.

Unter Vorbehalt der Bestimmungen des vorliegenden Dekrets ist die Gesellschaft den sämtlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 16. März 1954 über die Kontrolle gewisser öffentlicher Einrichtungen, was die in Artikel 1 des genannten Gesetzes angeführten Einrichtungen der Kategorie B betrifft, sowie den Erlassen, die in Ausführung dieses Gesetzes verabschiedet worden sind, unterworfen.

§ 2 - Die Gesellschaft hat die Form einer Aktiengesellschaft und ist den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterworfen, mit Ausnahme der Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

Die Artikel 10, 29, 29*bis*, 29*ter*, 29*quater*, 34, 35, 35*bis*, 41, 54, 55, 63*ter*, 64, 64*quater*, 71, 72, 72*bis*, 72*ter*, 80 bis 104 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften finden keine Anwendung auf die Gesellschaft für die Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

§ 3 - Das Mindestkapital der Gesellschaft wird von der Regierung festgelegt.

Die Region und die Provinzen dürfen Kapital in der Gesellschaft zeichnen.

§ 4 - Der Gesellschaftssitz liegt in Charleroi.

§ 5 - Die Satzungen der Gesellschaft müssen von der Regierung genehmigt werden.

Abschnitt 2 — Aufgaben

Art. 87 - Die Gesellschaft übt ihre Aufgaben aus unter Einhaltung der Prioritäten und der Leitlinien, die im vorliegenden Gesetzbuch und im zwischen ihrem Verwaltungsrat und der Regierung abgeschlossenen Geschäftsführungsvertrag bestimmt worden sind.

Art. 88 - § 1 - Die Gesellschaft erteilt den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes die Zulassung, berät sie und kontrolliert sie.

Sie ist damit beauftragt,

1° die Tätigkeit und die kohärente Arbeit der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes in allen Gemeinden zu fördern, insbesondere durch die Erstellung des in Artikel 141 erwähnten Gesamtprogramms;

2° die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes zur Zusammenarbeit sowohl miteinander als auch mit anderen lokalen Partnern anzuregen;

3° ihnen die notwendigen Mittel zur Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks zur Verfügung zu stellen;

4° die Tätigkeit der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes regelmäßig zu bewerten;

5° die Anträge und Klagen in Zusammenhang mit den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes zu bearbeiten;

6° die Einsprüche der in Artikel 154 erwähnten Beratungsausschüsse der Mieter und Vermieter zu bearbeiten;

7° die Anträge der Mietbewerber um eine von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwaltete Wohnung aufzulisten, und die Initiativen zur Vermeidung mehrfacher Anträge, mindestens auf dem Gebiet einer Gemeinde, zu unterstützen.

§ 2 - Die Gesellschaft trägt dazu bei, das Recht auf eine Wohnung in die Praxis umzusetzen, und hat die folgenden Aufgaben:

1° Erwerb, Bau, Umgestaltung, Sanierung, Anpassung, Abbruch und Verwaltung der Einzel- oder Gemeinschaftswohnungen, die bestimmten von der Regierung festgelegten technischen und wirtschaftlichen Eigenschaften entsprechen;

2° Abtretung und Erwerb von dinglichen Rechten an Einzel- oder Gemeinschaftswohnungen, die bestimmten von der Regierung festgelegten technischen und wirtschaftlichen Eigenschaften entsprechen;

3° Bildung der nötigen Grundstücksreserven im Hinblick auf eine harmonische Entfaltung der Wohnverhältnisse; Abtretung dieser Reserven an die zugelassenen Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes; Verkauf dieser Reserven parzellenweise oder Gewährung dinglicher Rechte an ihnen, wobei wenn nötig den Begünstigten Dienstbarkeiten in Zusammenhang mit der Erhaltung der äußeren und der funktionellen Gestaltung des Komplexes auferlegt werden;

4° Förderung von Initiativen in diesem Sinne bei den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, Koordinierung und Unterstützung der in Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen und privaten Partnern geführten Maßnahmen;

5° Gewährung von Hypothekendarlehen für den Erwerb, den Bau, die Umgestaltung oder die Sanierung von Wohnungen zugunsten von natürlichen Personen, oder für die Rückzahlung von Hypothekenschulden, und Finanzierung der Lebensversicherungsprämien, die zur Deckung der Darlehensnehmer bestimmt sind;

6° Gewährung der in Artikel 54 bis 77 erwähnten Beihilfen zugunsten von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes.

§ 3 - Die Gesellschaft unterstützt die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, die lokalen Behörden und die autonomen Gemeinderegien durch einen technischen und finanziellen Beistand.

Die Gesellschaft kann erlauben, daß die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes mit jeder lokalen Behörde oder autonomen Gemeinderegie, die über einen Gebäudebestand verfügt, Vereinbarungen abschließen, um die Verwaltung und die Instandhaltung dieser Gebäude zu übernehmen.

Die Gesellschaft ist dazu berechtigt, an Stelle der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes zu treten, wenn diese nicht imstande sind, diese Aufgabe zu erfüllen.

§ 4 - Die Gesellschaft fördert das Ergreifen von Versuchsmaßnahmen und die Forschung im Bereich des Wohnungswesens.

§ 5 - Die Gesellschaft schlägt der Regierung neue Politiken vor oder begutachtet Politiken, die insbesondere auf die Verstärkung der Synergien mit der gemeindlichen Politik in Sachen Wohnungswesen und die Partnerschaft der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes mit anderen Beteiligten aus dem öffentlichen oder privaten Sektor und mit dem Bereich der gemeinnützigen Vereine abzielen.

Wenn die Regierung die Begutachtung der Gesellschaft beantragt, teilt diese ihr Gutachten innerhalb sechzig Tagen mit.

In Dringlichkeitsfällen wird diese Frist auf dreißig Tage verkürzt.

Bei fehlender Stellungnahme innerhalb der vorgeschriebenen Frist, wird davon ausgegangen, daß die Gesellschaft ein günstiges Gutachten abgegeben hat.

§ 6 - Die Gesellschaft übt jede andere Aufgabe, die in direktem Zusammenhang mit den in vorliegendem Artikel erwähnten Aufgaben steht, mit der Genehmigung der Regierung aus.

Abschnitt 3 — Aktionsmittel

Art. 89 - Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann die Gesellschaft jedes Grundstück bzw. Gebäude erwerben und vermieten, oder an diesem ein dingliches Recht übertragen.

Die von der Gesellschaft gebauten, erworbenen, gemieteten oder vermieteten Gebäude werden hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt.

Die Gesellschaft unternimmt selbst oder erlaubt den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, das folgende zu unternehmen: Ausstattung mit einem Straßen- und Wegenetz, mit Kanalisationen, mit der Straßenbeleuchtung, mit einem Wasserversorgungsnetz, Gestaltung der gemeinsamen Zugänge zu den von ihr oder von der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes erworbenen bzw. gebauten Gebäudekomplexen oder den von ihr eingerichteten Grundstücken, sowie Ausstattung mit Anlagen gemeinschaftlichen Interesses, die ein integrierender Bestandteil dieses Komplexes sind, oder sie finanziert die Kosten solcher Maßnahmen.

Art. 90 - Mit der Genehmigung der Regierung kann sich die Gesellschaft an der Gründung und der Verwaltung von Einrichtungen und Gesellschaften beteiligen, deren Gesellschaftszweck zur Durchführung und Koordinierung der regionalen Politik in Sachen Wohnungswesen beiträgt.

Die Gesellschaft wird ebenfalls ermächtigt, die Ausgaben dieser Einrichtungen bzw. Gesellschaften zu finanzieren oder vorzufinanzieren, oder ihnen die notwendigen Mittel zur Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks zur Verfügung zu stellen.

Art. 91 - Außer bei einer unter den von der Regierung festgelegten Bedingungen bewilligten Abweichung unterliegt die Gewährung eines Darlehens durch die Gesellschaft dem Abschluß einer Lebensversicherung.

Art. 92 - Die Gesellschaft ist zur Durchführung der Enteignung eines bebauten bzw. nicht bebauten Immobiliengutes ermächtigt, wenn diese vorher von der Regierung für gemeinnützig erklärt worden ist.

Art. 93 - Die Gesellschaft kann auf Klage und auf Betreiben ihres in den Satzungen dazu bezeichneten Verwaltungsorgans vor Gericht auftreten.

Abschnitt 4 — Zugang zur Wohnung

Art. 94 - § 1 - Auf Vorschlag oder nach Gutachten der Gesellschaft bestimmt die Regierung die Bedingungen für den Zugang, die Anmietung und Bewohnung einer von der Gesellschaft oder von einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes verwalteten oder gebauten Wohnung.

Diese Bedingungen betreffen:

1° die Zulassung der Bewerber und die Bedingungen für eine vorrangige Zulassung;

2° das Zulassungsverfahren;

3° die Klauseln der Mietverträge oder Bewohnungsvereinbarungen im Hinblick auf:

a. deren Dauer, sowie auf die Kündigungsbedingungen;

b. die Natur der Nebenkosten und deren Berechnungsmethode;

c. das Verfahren für die Sicherstellung, Einzahlung und Auszahlung der Garantie;

d. das Verfahren für den Ein- und Auszug;

e. die jeweiligen Verpflichtungen der Parteien;

f. die Strafen;

g. die Berechnungsmethode der Mietzinse und Entschädigungen, unter Berücksichtigung der Einkünfte der zur Miete wohnenden Haushalte, der Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder sowie der Wohnqualität und der Einrichtung der Wohnung;

4° das Einspruchsverfahren.

§ 2 - Auf Vorschlag und nach Gutachten der Gesellschaft legt die Regierung die Bedingungen für den Erwerb einer von der Gesellschaft oder von einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes verwalteten oder gebauten Wohnung fest.

Diese Bedingungen betreffen insbesondere:

1° die Einkünfte des Haushalts;

2° das Immobilienvermögen des Haushalts.

§ 3 - Die Regierung legt die Bedingungen und das Verfahren zur Gewährung der Hypothekendarlehen fest.

Diese Bedingungen betreffen insbesondere:

1° die Einkünfte des Haushalts;

2° das Immobilienvermögen des Haushalts.

Abschnitt 5 — Einnahmen

Art. 95 - Die Gesellschaft verfügt über die folgenden finanziellen Mittel:

1° die Zuschüsse und Kredite, die im regionalen Haushaltsplan eingetragen sind;

2° die mit ihren Tätigkeiten verbundenen Einnahmen;

3° den Ertrag der Anleihen, zu deren Ausgabe, Aufnahme und Verwaltung sie ermächtigt ist;

4° die Spenden und Vermächtnisse.

Art. 96 - Die Gesellschaft wird von der Regierung ermächtigt, unter den von der Regierung bestimmten Bedingungen, Anleihen mit der Bürgschaft der Region auszugeben, aufzunehmen und zu verwalten.

Die Gesellschaft teilt der Regierung jede Auskunft mit über die Anleihen, die sie aufnimmt, sowie über die Anlage ihres Guthabens und ihrer Barmittel.

Abschnitt 6 — Struktur und Arbeitsweise

Unterabschnitt 1 — Die Generalversammlung

Art. 97 - Die Generalversammlung besteht aus den Aktionären, den Verwaltern, dem Generaldirektor, dem beigeordneten Generaldirektor, den Kommissaren und dem Beobachter der Regierung, die in Artikel 115 genannt werden.

Nur die Aktionäre dürfen an der Abstimmung teilnehmen.

Unterabschnitt 2 — Der Verwaltungsrat

Art. 98 - § 1 - Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfaßt 23 Mitglieder, nämlich:

1° sechzehn, die auf einer doppelten von der Wallonischen Regierung vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden;

2° eins, das auf einer doppelten von der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorgeschlagenen Liste bezeichnet wird;

3° sechs, die auf einer doppelten vom Wirtschafts- und Sozialrat der Wallonischen Region vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden.

§ 2 - Die Verwalter werden vom Wallonischen Regionalrat ernannt und abgesetzt.

Die Anzahl der Verwalter, die ihr Mandat mit einem Mandat als Verwalter einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes kumulieren dürfen, ist auf sechs begrenzt.

Das Mandat des Verwalters ist mit der Eigenschaft als Personalmitglied einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes unvereinbar.

Art. 99 - Unter seinen Mitgliedern bezeichnet der Verwaltungsrat einen Vorsitzenden und drei stellvertretende Vorsitzende.

Der Vorsitzende und die drei stellvertretenden Vorsitzenden dürfen das Amt eines Vorsitzenden, eines geschäftsführenden Direktors oder eines Verwalters einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes nicht ausüben.

Art. 100 - Das Mandat des Verwalters dauert sechs Jahre und kann erneuert werden.

Es läuft von Rechts wegen ab, wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.

Falls ein Verwaltersmandat frei wird, übt der neue bezeichnete Verwalter das Mandat seines Vorgängers bis zu dessen Ende aus.

Art 101 - Die Regierungskommissare und der Beobachter sitzen im Verwaltungsrat gemäß den in Artikel 115 festgelegten Bedingungen und Bestimmungen.

Der Generaldirektor der Gesellschaft und der beigeordnete Generaldirektor sitzen im Verwaltungsrat mit beratender Stimme und gewährleisten das Sekretariat der Versammlungen.

Der Generaldirektor der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes oder, falls er verhindert ist, der Generalinspektor der Abteilung Wohnungswesen sitzt im Verwaltungsrat mit beratender Stimme.

Art. 102 - Die Verwalter der Gesellschaft dürfen den Beratungen nicht beiwohnen, die Angelegenheiten betreffen, an denen sie oder ihre Verwandten oder Verschwägerten bis zum vierten Grad einschließlich ein persönliches und direktes Interesse haben, oder, wenn sie Verwalter sind, wenn ihre Gesellschaft ein direktes Interesse hat.

Dieses Verbot erstreckt sich nicht weiter als die Verwandten oder Verschwägerten bis zum zweiten Grad, wenn es um die Vorstellung von Kandidaten, um Ernennungen, um Absetzungen oder um Amtsenthebungen geht.

Sie dürfen sich nicht, direkt oder indirekt, an Geschäften, die mit der Gesellschaft abgeschlossen werden, beteiligen.

Art. 103 - § 1 - Der Verwaltungsrat verfügt über alle zur Verwirklichung des Gesellschaftszwecks nötigen Befugnisse.

§ 2 - Der Verwaltungsrat entscheidet binnen 60 Tagen über die Einsprüche, welche die vom Generaldirektor und vom beigeordneten Generaldirektor gefaßten Aufsichtsentschlüsse betreffen.

§ 3 - Der Verwaltungsrat richtet einen Jahresbericht über seine Tätigkeiten an die Regierung.

Der Jahresbericht wird der Regierung spätestens am 1. Juli des Jahres, das auf das betroffene Geschäftsjahr folgt, vorgelegt und wird innerhalb des folgenden Monats an den Wallonischen Regionalrat weitergeleitet.

§ 4 - Der Verwaltungsrat darf der Regierung Vorschläge über Änderungen an Dekreten oder Erlässen, mit deren Anwendung er beauftragt ist, unterbreiten; seine Begutachtung von schon geltenden oder im Entwurf befindlichen Texten, welche die von der Gesellschaft behandelten Angelegenheiten betreffen, und von der in der Zukunft zu führenden Politik darf er auch der Regierung mitteilen.

Art. 104 - Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts werden die Bedingungen und Modalitäten, die sich auf die Arbeitsweise des Verwaltungsrates beziehen, in den Satzungen der Gesellschaft bestimmt.

Die Regierung genehmigt die Dienstordnung des Verwaltungsrates.

Unterabschnitt 3 — Die Leitung

Art. 105 - Die Gesellschaft wird von einem Generaldirektor, der von einem beigeordneten Generaldirektor unterstützt wird, geleitet.

Der Generaldirektor und der beigeordnete Generaldirektor werden von der Regierung ernannt.

Art. 106 - Das Amt eines Generaldirektors oder eines beigeordneten Generaldirektors ist mit dem eines Vorsitzenden, eines Verwalters oder eines geschäftsführenden Direktors einer von der Gesellschaft zugelassenen Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes unvereinbar.

Art. 107 - Außer den vom Verwaltungsrat der Gesellschaft festgelegten Vollmachtserteilungen üben der Generaldirektor und der beigeordnete Generaldirektor die folgenden Funktionen aus:

1° sie führen die Beschlüsse der Generalversammlung und des Verwaltungsrates aus;

2° sie gewährleisten die tägliche Geschäftsführung und vertreten die Gesellschaft in allen hiermit verbundenen Handlungen einschließlich der Rechtshandlungen;

3° sie üben das Aufsichtsrecht gegenüber den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes aus, was die in den Artikeln 161, 163, § 1, 1° und 6°, und 164 betroffenen Handlungen betrifft.

Abschnitt 7 — Der geschäftsführungsvertrag

Art. 108 - Die Gesellschaft führt ihre Aufgaben gemäß den im zwischen ihr und der Regierung abgeschlossenen Geschäftsführungsvertrag festgelegten Prioritäten und Orientierungen aus.

Der Geschäftsführungsvertrag wird für eine Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Während seiner Durchführung darf er in gegenseitigem Einvernehmen angepaßt werden. Vor seinem Inkrafttreten wird er dem Wallonischen Regionalrat von der Regierung vorgelegt.

Art. 109 - Der Geschäftsführungsvertrag bestimmt:

1° die Ziele, die den Parteien vorgeschrieben werden;

2° die zur Verwirklichung dieser Ziele gegebenen Fristen;

3° die Mittel, die einzusetzen sind, um die genannten Ziele zu erreichen;

4° die Bewertungskriterien der wohnungspolitischen Maßnahmen;

5° die Bedingungen, unter denen der Vertrag revidiert werden kann;

6° die Strafen bei Nichteinhaltung der festgesetzten Ziele und Fristen.

Art. 110 - Ein jährlicher Bericht über die Bewertung der Ausführung des Geschäftsführungsvertrags wird der Regierung von dem Verwaltungsrat, den Kommissaren und dem Beobachter, die in Artikel 115 erwähnt werden, vorgelegt.

Der jährliche Bericht wird der Regierung spätestens am 1. Juli des Jahres, das auf das betroffene Geschäftsjahr folgt, vorgelegt und innerhalb des folgenden Monats an den Wallonischen Regionalrat weitergeleitet.

Art. 111 - Die Regierung darf der Gesellschaft für die Dauer eines Haushaltsjahres eine Geschäftsführungspolitik vorschreiben, wenn der Vertrag wegen der Untätigkeit der Gesellschaft nicht abgeschlossen werden kann. Die Regierung bestimmt die Ausführungsmittel dieser Politik. Davor muß sie die "Société wallonne du logement" mahnen. Sie wird ihre Macht erst ausüben dürfen, wenn letztere binnen zwei Monaten nach dieser Mahnung keine Entscheidung getroffen hat.

Abschnitt 8 — Der finanzverwaltungsausschuss und die kontrollen

Unterabschnitt 1 — Der Finanzverwaltungsausschuß

Art. 112 - Der Finanzverwaltungsausschuß berät den Verwaltungsrat in Sachen Finanzverwaltung.

Art. 113 - Der Finanzverwaltungsausschuß besteht aus fünf Mitgliedern:

1° drei vom Verwaltungsrat der Gesellschaft bezeichnete Verwalter;

2° zwei Vertreter der Region, die von der Regierung innerhalb der Abteilungen Finanzverwaltung, Haushalt, Finanzen und Departementsbuchführung, und der Finanzinspektion bezeichnet werden.

Ein Vorsitzender wird innerhalb des Finanzverwaltungsausschusses gewählt.

Der Finanzverwaltungsausschuß wird unterstützt von:

1° einem Vertreter des Rechnungshofes;

2° den gemäß Artikel 116 bezeichneten Revisoren;

3° den Kommissaren und dem Beobachter gemäß den in Artikel 115, § 2 festgesetzten Bedingungen;

4° dem Generaldirektor und dem beigeordneten Generaldirektor der Gesellschaft;

5° zwei Sachverständigen in Sachen Haushalt und Finanzen, welche die Provinzen vertreten und von der Regierung bezeichnet werden.

Art. 114 - Der Finanzverwaltungsausschuß kommt quartalsweise zusammen.

Die Arbeitsweise des Finanzverwaltungsausschusses und die Entlohnung seiner Mitglieder werden in den Satzungen der Gesellschaft bestimmt.

Unterabschnitt 2 — Die Kommissare und der Beobachter der Regierung

Art. 115 - § 1 - Die Gesellschaft untersteht der Kontrollmacht der Regierung. Diese Kontrolle wird durch zwei von der Regierung ernannte Kommissare ausgeübt.

Die Regierung bezeichnet auch einen Beobachter, der mit der Aufsicht über den Geschäftsführungsvertrag beauftragt ist.

Das Amt eines Kommissars oder eines Beobachters darf nicht mit dem eines Vorsitzenden, eines Verwalters oder eines geschäftsführenden Direktors einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes oder auch eines Personalmitglieds der Gesellschaft kumuliert werden.

§ 2 - Die Kommissare und der Beobachter der Regierung wohnen den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft mit beratender Stimme bei. Sie verfügen über die umfangreichsten Befugnisse für die Ausführung ihrer Aufgabe. Sie nehmen Kenntnis von jeder für die Ausführung ihrer Aufgabe nützlichen Unterlage.

Jeder Kommissar verfügt über eine Frist von vier vollen Tagen, um gegen die Ausführung jeglichen Beschlusses Einspruch zu erheben, den er als im Gegensatz zu der Gesetzgebung, den Regelungen, dem Geschäftsführungsvertrag, den Satzungen, der Dienstordnung oder dem Interesse der Allgemeinheit betrachtet. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Diese Frist läuft ab dem Tag der Versammlung, während deren der Beschluß gefaßt wurde, sofern der Kommissar, der den Einspruch erhoben hat, ordnungsgemäß geladen wurde, oder im gegenteiligen Fall, ab dem Tag, an dem ihm der Beschluß von der Gesellschaft per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt worden ist.

§ 3 - Jeder Kommissar erhebt seinen Einspruch bei der Regierung gemäß den von der Regierung festgelegten Bedingungen und Bestimmungen.

Falls innerhalb einer Frist von zwanzig vollen Tagen, die am selben Tag anfängt wie die in § 2 vorgesehene Frist, die Regierung die Nichtigerklärung nicht verkündet hat, wird der Beschluß endgültig.

Der Nichtigerklärungsbeschluß wird der Gesellschaft mitgeteilt.

§ 4 - Jedes Halbjahr übermittelt der Beobachter der Regierung einen Bericht über die Ausführung des Geschäftsführungsvertrages durch die Gesellschaft.

Unterabschnitt 3 — Die Kontrolle durch Revisoren

Art. 116 - § 1 - Die Regierung bezeichnet bei der Gesellschaft einen oder mehrere Revisoren, die unter den Mitgliedern des Instituts der Unternehmensrevisoren ausgesucht werden.

Die Revisoren handeln auf kollegiale Weise.

§ 2 - Die Revisoren werden mit der Kontrolle der Geschäftsbücher und mit der Beglaubigung ihrer Richtigkeit und Wahrhaftigkeit beauftragt.

Sie dürfen an Ort und Stelle in die Buchführungsbücher und -dokumente, in die Korrespondenz, in die Protokolle, in die periodischen Lageberichte und generell in alle Geschäftsbücher Einsicht nehmen. Sie prüfen die Beständigkeit der Güter und Werte, die der Gesellschaft gehören, oder deren Verwaltung von der Gesellschaft ausgeübt wird.

§ 3 - Mindestens einmal im Jahr anlässlich der Anfertigung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder der Jahresrechnung übermitteln die Revisoren der Regierung und den Direktionsorganen der Gesellschaft einen Bericht über den Aktiv- und Passivstand sowie über die Betriebsergebnisse. Sie machen sie ohne Verzögerung auf jede Nachlässigkeit, jede Unregelmäßigkeit und generell auf jede Situation, welche die Zahlungsfähigkeit und die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigen könnte, aufmerksam.

Abschnitt 9 — Der Haushaltsplan, die Buchführung, die Investierungsprogramme

Unterabschnitt 1 — Der Haushaltsplan

Art. 117 - Jährlich stellt die Gesellschaft ihren Haushaltsplan auf und legt ihn der Regierung zur Genehmigung vor. Dieser nach Tätigkeitsbereichen aufgegliederte Haushaltsplan wird der Regierung bis zum 30. April des Jahres vor dem Haushaltsjahr, worauf er sich bezieht, vorgelegt.

Die Regierung übermittelt ihn dem Wallonischen Regionalrat zusammen mit dem Entwurf des Ausgabenhaushaltsplanes.

Art. 118 - Innerhalb der von der Regierung festgesetzten Grenzen verhindert die am ersten Tag des Haushaltsjahres fehlende Zustimmung die Benutzung der im Haushaltsentwurf der Gesellschaft eingetragenen Kredite nicht, außer wenn es sich um neuartige Ausgaben handelt, die im Vorjahreshaushaltsplan nicht vorgesehen waren.

Art. 119 - Kreditübertragungen zwischen verschiedenen in dem Haushaltsplan der Gesellschaft eingetragenen Bereichen sowie Kreditüberschreitungen für ein und denselben Bereich müssen von der Regierung genehmigt werden.

Wenn die geplanten Kreditüberschreitungen eine finanzielle Beteiligung der Region mit sich bringen, die höher als die in ihrem Haushaltsplan ursprünglich vorgesehene Beteiligung ist, müssen sie zuvor durch die Eintragung eines entsprechenden Kredits in den Ausgabenhaushaltsplan der Region genehmigt werden.

Art. 120 - Die Gesellschaft darf die überschüssigen Beträge der früheren Haushaltsjahre, die durch die Bewirtschaftung ihrer Kapitaldotationen hervorgebracht wurden, gebrauchen, nachdem sie von der Regierung dazu erlaubt worden ist.

Unterabschnitt 2 — Die Buchführung

Art. 121 - Nachdem die Gesellschaft ihr Gutachten abgegeben hat, bestimmt die Regierung die Regeln bezüglich der Buchführung, der Rechnungslegung sowie der periodischen Berichte und Rechnungsaufstellung über die Ausführung des Haushaltsplanes der Gesellschaft.

Die Gesellschaft erarbeitet spätestens für den 30. April des Jahres nach dem berücksichtigten Haushaltsjahr die Rechnungsaufstellung über die Ausführung des Haushaltsplanes sowie eine Bilanz der Aktiva und Passiva am 31. Dezember des berücksichtigten Jahres.

Die Bücher der Gesellschaft werden auf Vorschlag des Verwaltungsrates von der Generalversammlung abgeschlossen. Die Regierung genehmigt sie und legt sie spätestens am 31. Mai des Jahres nach dem berücksichtigten Rechnungsjahr dem Rechnungshof zur Prüfung vor.

Art. 122 - Nachdem die Gesellschaft ihr Gutachten abgegeben hat, bestimmt die Regierung die Regeln bezüglich:

1° der Verfahrensweise für die Bewertung der Vermögensbestandteile;

2° der Verfahrensweise für die Berechnung und Festlegung des Höchstbetrags:

a. der Amortisierungen;

b. der Dotationen zugunsten des Erneuerungsfonds;

c. der Sonderrücklagen und der sonstigen Rückstellungen.

Art. 123 - Die Regierung bestimmt die Art der Verwendung der Nettogewinne sowie die Beträge, die von diesen Gewinnen abgezogen werden dürfen, um als Rücklagen ohne besondere Zweckbestimmung eingetragen zu werden. Sie bestimmt den Höchstbetrag dieser Rücklagen.

Art. 124 - Die Gesellschaft darf ihr Guthaben und ihre Barmittel nur verwenden, um die im vorliegenden Gesetzbuch und im Geschäftsführungsvertrag bestimmten Aufgaben auszuführen.

Die Regierung darf die Modalitäten zum Anlegen der Barmittel der Gesellschaft bestimmen.

Unterabschnitt 3 — Die Investierungsprogramme

Art. 125 - Die Gesellschaft entwirft Investierungsprogramme gemäß den Bedingungen und Bestimmungen, die im Geschäftsführungsvertrag vorgesehen sind.

Jedes Jahr legt die Gesellschaft ihre mehrjährigen Investierungsprogramme der Regierung zur Genehmigung vor.

In den Investierungsprogrammen werden die Höhe und die Verteilung der von der Gesellschaft zur Ausübung ihrer Aufgaben getätigten Investitionen im Verlauf der Periode, worauf sie sich beziehen, bestimmt, je nach den zu diesem Zweck im Haushaltsplan der Gesellschaft eingetragenen Mitteln.

Die Regierung beschließt diese Programme und bestimmt die Grundsätze für ihre Ausführung.

Art. 126 - Ein Teil der Investierungsprogramme darf den Gesellschaften, die in Anwendung der Artikel 140 bis 142 Fusionen oder Umstrukturierungen durchführen, speziell zugeteilt werden.

Abschnitt 10 — Das Personal

Art. 127 - Die Gesellschaft ernennt und setzt ihre Bediensteten ab.

Art. 128 - Die Regierung legt den Stellenplan der Gesellschaft auf deren Vorschlag fest.

Art. 129 - Die Bediensteten der Gesellschaft dürfen ihr Amt mit dem eines Vorsitzenden, eines Verwalters, eines geschäftsführenden Direktors oder eines Personalmitglieds einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes nicht kumulieren.

KAPITEL II — *Die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes**Abschnitt 1 — Aufgaben und aktionsmittel*

Art. 130 - § 1 - Die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, nachstehend die Gesellschaft genannt, ist eine juristische Person öffentlichen Rechts.

Um in den Genuß der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels und des Kapitels IV des Titels II zu kommen, muß die Gesellschaft von der "Société wallonne du logement" zugelassen sein, die Form einer Genossenschaft mit begrenzter Haftung haben und den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterworfen sein, mit Ausnahme der Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

Die Region, die Provinzen, die Interkommunalen, die Gemeinden, die öffentlichen Sozialhilfezentren, die juristischen Personen privaten Rechts, die Organisationen der Arbeitswelt und die natürlichen Personen dürfen sich am Kapital einer Gesellschaft beteiligen.

§ 2 - Die Regierung bestimmt die Zulassungsbedingungen bezüglich:

1° des Gesellschaftszwecks;

2° der Satzungen;

3° des Verwaltungsplans, falls erforderlich.

Art. 131 - Die Gesellschaft hat als Aufgaben:

1° die Verwaltung und die Vermietung von Sozialwohnungen und von gleichgestellten Sozialwohnungen, von Durchschnittswohnungen, von angepaßten Wohnungen, von Eingliederungs- und Übergangswohnungen, gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen, nachdem die "Société wallonne du logement" ihr Gutachten abgegeben hat;

2° den Ankauf, den Bau, die Sanierung, die Anpassung von Wohnungen und die Umgestaltung von Gebäuden, wovon sie der Eigentümer oder an denen sie Inhaber dinglicher Rechte ist, um sie hauptsächlich zu Wohnzwecken zu bestimmen;

3° den Verkauf von Immobilien, die in ihrem Besitz sind;

4° die Bearbeitung der Anträge der Haushalte, die von der "Société wallonne du logement" ein Hypothekendarlehen erhalten möchten, und die weitere Bearbeitung der Verträge;

5° die Bearbeitung der Anträge der Haushalte, die eine Wohnung kaufen möchten und die weitere Bearbeitung der Verträge;

6° das Anmieten von Gebäuden, um sie gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen zu Wohnzwecken zu bestimmen, nachdem die "Société wallonne du logement" ihr Gutachten abgegeben hat;

7° die Beteiligung an der Errichtung, an der Verwaltung und an dem Betrieb von juristischen Personen öffentlichen oder privaten Rechts, die an der Verwirklichung der Ziele der regionalen Politik in Sachen Wohnungswesen beteiligt sind;

8° die Unterstützung der lokalen Behörden bei der Verwirklichung der lokalen Politik in Sachen Wohnungswesen;

9° die Ausstattung mit einem Straßen- und Wegenetz, mit Kanalisationen, mit der Straßenbeleuchtung, mit einem Wasserversorgungsnetz, mit gemeinsamen Zugängen und Einrichtungen mit kulturellem oder sozialem Zweck, die ein integrierender Bestandteil eines Gebäudekomplexes sind, und das Anbringen dieser Ausstattungen;

10° die Bildung der nötigen Grundstückreserven im Hinblick auf eine harmonische Entfaltung der Wohnverhältnisse; die Abtretung dieser Reserven an Privatpersonen oder die Gewährung von dinglichen Rechten an diese Privatpersonen, wobei die äußere und funktionelle Gestaltung der Komplexe erhalten werden muß;

11° jede neue mit den oben erwähnten Punkten direkt verbundene Aufgabe, die von der Regierung nach eingeholtem Gutachten der "Société wallonne du logement" bestimmt wird.

Art. 132 - Eine Gesellschaft darf eine von ihr verwaltete Wohnung an ein öffentliches Sozialhilfezentrum oder an eine Einrichtung mit sozialem Zweck vermieten, damit dieses bzw. diese sie auf ihre einzige Verantwortung zur Verfügung eines Haushalts stellt, der Sozialhilfe bezieht.

Die Gesellschaft bestimmt mit vorheriger Zustimmung der "Société wallonne du logement" die Anzahl der Wohnungen, die sie so vermietet.

Im übrigen und auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" bestimmt die Regierung die Bedingungen für die Vermietung dieser Wohnungen.

Art. 133 - § 1 - Die Gesellschaft darf dingliche Rechte veräußern oder Inhaber von dinglichen Rechten werden, die sich auf jedes zur Verwirklichung ihrer Aufgaben nützliche Immobiliengut beziehen.

Sie darf sich Kapital von Dritten leihen, ihre Güter mit einer Hypothek belasten oder die in ihrem Besitz befindlichen Garantien an Dritte veräußern.

§ 2 - Die Gesellschaft darf entweder mit anderen Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes oder mit einer lokalen Behörde Vereinbarungen bezüglich der Verwirklichung ihres Gesellschaftszwecks abschließen.

Art. 134 - Die Gesellschaft ist nach Erteilung der Genehmigung der "Société wallonne du logement" zur Durchführung der Enteignung eines bebauten bzw. nicht bebauten Immobiliengutes ermächtigt, wenn diese zuvor von der Regierung für gemeinnützig erklärt worden ist.

Die von der Gesellschaft durchzuführenden Erwerbungen und Enteignungen von Immobilien dürfen durch die Vermittlung der Verwaltung der Mehrwertsteuer, der Einregistrierung und der Domäne veranlaßt werden.

Art. 135 - § 1 - Die Gesellschaft verfügt über die folgenden finanziellen Mittel:

1° die mit ihren Tätigkeiten verbundenen Einnahmen;

2° ihr Eigenkapital;

3° die Darlehen, die sie bei der "Société wallonne du logement" oder bei anderen Einrichtungen durch die Vermittlung der "Société wallonne du logement" aufgenommen hat;

4° die von der "Société wallonne du logement" oder von der Region gewährten Zuschüsse;

5° die von dem regionalen Solidaritätsfonds als Hilfe erhaltenen Beträge.

Die Gesellschaft darf ihr Guthaben und ihre Barmittel nur verwenden, um die im vorliegenden Gesetzbuch bestimmten Aufgaben auszuführen.

Nachdem die "Société wallonne du logement" ihr Gutachten abgegeben hat, kann die Regierung die Modalitäten zum Anlegen der Barmittel der Gesellschaft bestimmen.

§ 2 - Die Bedingungen für die Bereitstellung der finanziellen Mittel einer Gesellschaft werden von der "Société wallonne du logement" bestimmt und von der Regierung genehmigt.

§ 3 - Die Gesellschaft überweist der "Société wallonne du logement" finanzielle Beiträge, deren Berechnungsmodus und Zweckbestimmung von der Regierung auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" bestimmt werden.

Diese Beiträge sind dazu bestimmt, einen Teil der Betriebskosten der "Société wallonne du logement" zu decken und den in Abschnitt 4 erwähnten Solidaritätsfonds zu speisen.

Art. 136 - Die Gesellschaft darf Spenden und Vermächtnisse erhalten.

Sie darf unbewegliche Güter für die Anforderungen ihrer Verwaltung verwenden.

Art. 137 - Jedes Vorhaben bezüglich der Schaffung neuer Wohnungen, das von der "Société wallonne du logement" eingereicht wird, wird von einem Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde begleitet, auf deren Gebiet die Gesellschaft die Investierung vorzunehmen gedenkt.

Die Gesellschaft übermittelt ihre Akte der Gemeinde gegen eine Empfangsbescheinigung oder stellt sie während einer Konzertierungsversammlung mit dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium vor.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium verfügt über eine Frist von dreißig Tagen, um sein Gutachten abzugeben.

Wenn diese Frist abgelaufen ist, übermittelt die Gesellschaft ihr Vorhaben der "Société wallonne du logement" zusammen mit dem Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde oder mangels dessen mit einer Kopie des Briefes, in dem sie dieses Gutachten beantragt.

Abschnitt 2 — Die struktur der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen dienstes

Unterabschnitt 1 — Das Kapital

Art. 138 - § 1 - Die Beteiligung der Region am Kapital einer Gesellschaft ist auf ein Viertel begrenzt.

Die Mehrheit im Kapital einer Gesellschaft wird von juristischen Personen öffentlichen Rechts gehalten.

§ 2 - Unbeschadet des ersten Paragraphen wird den Gesellschaftern im Falle einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile ein Vorkaufsrecht gewährt. Wenn die Anteile von einer juristischen Person öffentlichen Rechts, von einer Privatperson, von einer im Bereich der gemeinnützigen Vereine tätigen juristischen Person privaten Rechts oder von einer im wirtschaftlichen Bereich tätigen juristischen Person privaten Rechts veräußert werden, ist das Vorkaufsrecht den Gesellschaftern derselben Kategorie vorbehalten.

Wenn innerhalb eines Monats nach der Mitteilung des Veräußerungsbeschlusses der in Absatz 1 erwähnte Gesellschafter, der keine juristische Person öffentlichen Rechts ist, sein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat, wird dieses von einer an der Gesellschaft beteiligten juristischen Person öffentlichen Rechts oder von einer in Artikel 139, § 1 erwähnten juristischen Person öffentlichen Rechts ausgeübt.

Die Satzungen bestimmen die Ausübungsbedingungen und -modalitäten dieses Rechts. Sie sorgen dafür, daß die Partner aus dem Wirtschaftsbereich und aus dem Bereich der gemeinnützigen Vereine vertreten sind.

Der Preis der Anteile wird bis zur Höhe des eingezahlten Teils der gezeichneten Aktie berechnet.

Unterabschnitt 2 — Das geographische Tätigkeitsfeld, die Fusionen und die Umstrukturierungen

Art. 139 - Jede Gemeinde hat das Recht, sich am Kapital einer Gesellschaft zu beteiligen, deren geographisches Tätigkeitsfeld an ihr Gebiet grenzt oder notfalls, deren Gesellschaftssitz am nächsten ist, damit dieses Gebiet von wenigstens einer Gesellschaft gedeckt wird.

Unbeschadet des Absatzes 1 wird das geographische Tätigkeitsfeld der Gesellschaft in ihren Satzungen bestimmt.

Art. 140 - Die Gesellschaften dürfen freiwillige Fusionen oder Umstrukturierungen durchführen, um ihr Tätigkeitsfeld den gemeindlichen Gebieten anzupassen, nachdem die betroffenen Gemeinderäte ihr diesbezügliches Gutachten abgegeben haben.

Die Gesellschaften dürfen ihre Tätigkeiten fusionieren.

Art. 141 - § 1 - Gemäß Artikel 88, § 1, 1° sorgt die "Société wallonne du logement" dafür, daß die Genehmigung der Gesellschaften eine optimale Niederlassung dieser Gesellschaften über das ganze Gebiet der Region gewährleistet.

Nach Rücksprache mit den betroffenen Gesellschaften und lokalen Behörden erarbeitet die "Société wallonne du logement" ein Gesamtprogramm, das:

1° dafür sorgt, daß das ganze Gebiet der Region von den Gesellschaften betreut wird;

2° bei Notwendigkeit die Fusionen und Umstrukturierungen der Gesellschaften hervorruft;

3° die soziale Nähe und die Nähe der Erbesverwaltung sichert;

4° die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der umstrukturierten Gesellschaften gewährleistet;

5° die Kohärenz des geographischen Tätigkeitsfelds der Gesellschaften mit den gemeindlichen Gebieten erstellt.

§ 2 - Das in § 1 erwähnte Gesamtprogramm wird vom Verwaltungsrat der "Société wallonne du logement" beschlossen und von der Regierung genehmigt.

§ 3 - Die betroffenen Gesellschaften setzen das Gesamtprogramm innerhalb der von der Regierung festgesetzten Frist in die Tat um.

Art. 142 - Falls die "Société wallonne du logement" das in Artikel 141 erwähnte Gesamtprogramm nicht erstellt hat, darf die Regierung die Fusion oder die Umstrukturierung der Gesellschaften durchführen, damit ihr Tätigkeitsfeld dem gemeindlichen Gebiet angepaßt wird.

Art. 143 - Die Gesellschaften, die gemäß den Artikeln 141 und 142 fusioniert oder umstrukturiert werden, dürfen keine unentschädigte finanzielle Benachteiligung hinnehmen.

Die Regierung setzt die Bedingungen und die Modalitäten für die Erteilung der Entschädigung fest.

Art. 144 - § 1 - Im Falle der Fahrlässigkeit einer Gesellschaft bei der Durchführung einer in den Artikeln 141 und 142 erwähnten Fusion oder Umstrukturierung darf die Regierung einen Sonderkommissar, dessen Entlohnung und Fahrtkosten sie übernimmt, bezeichnen.

§ 2 - Der Sonderkommissar wohnt den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft bei und kontrolliert an Ort und Stelle die Durchführung des Fusions- oder Umstrukturierungsprogramms.

§ 3 - Wenn die Regierung dies beschließt, kann der Sonderkommissar an die Stelle der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft treten.

Die Regierung darf dem Sonderkommissar erlauben, die Alleinbefugnisse der Verwaltungs- und Kontrollorgane bezüglich der Anwendung der Artikel 174/1 bis 174/4; 174/6 bis 174/9; 174/10, § 2 bis 174/13; 174/17 bis 174/22; 174/26 und 174/27; 174/29 bis 174/32; 174/34 bis 174/37; 174/38 § 2, bis 174/41; 174/45 bis 174/49; 174/52 und 174/52 bis; 174/56, 174/58 bis 174/60 und 174/62 bis 174/65 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften auszuüben.

§ 4 - Die Regierung setzt die Dauer und den Umfang der Aufgabe des Sonderkommissars fest.

Art. 145 - § 1. Die Regierung setzt die Modalitäten zur Wahrung der Rechte des Personals der Gesellschaften fest, wenn in den Artikeln 140, 141 und 142 erwähnte Fusionen oder Umstrukturierungen durchgeführt werden.

§ 2 - Die aus den in den Artikeln 140, 141 und 142 erwähnten Fusionen oder Umstrukturierungen entstandenen Gesellschaften übernehmen alle Güter, Rechte, Lasten und Verpflichtungen der fusionierten oder umstrukturierten Gesellschaften.

Unterabschnitt 3 — Die Generalversammlung

Art. 146 - Die Vertreter der lokalen Behörden auf der Generalversammlung werden vom Provinzialrat, vom Gemeinderat und vom Sozialhilferat, die betroffen sind, respektive unter den Provinzialratsmitgliedern, den ständigen Abgeordneten, den Gemeinderatsmitgliedern, den Schöffen, den Bürgermeistern, den Sozialhilferatsmitgliedern und Vorsitzenden der öffentlichen Sozialhilfezentren im Verhältnis zu der Zusammensetzung des Provinzialrates, des Gemeinderates und des Sozialhilferates bezeichnet.

Die Region wird auf der Generalversammlung von dem in Artikel 166 erwähnten Kommissar der "Société wallonne du logement" vertreten.

In den Satzungen werden die Modalitäten der Proportionalvertretung aufgeführt.

Art. 147 - § 1 - Jeder Gesellschafter verfügt auf der Generalversammlung über ein Stimmrecht, das von der Anzahl der von ihm gehaltenen Anteile bestimmt wird.

Wenn ein Beschluß von ihrem jeweiligen Rat gefaßt worden ist, übertragen die Vertreter jeder Provinz, jeder Gemeinde und jedes öffentlichen Sozialhilfezentrums den unveränderten Beschluß bei der Generalversammlung.

§ 2 - Unbeschadet der Anwendung von Artikel 139, Absatz 1 ist für jegliche Änderung der Satzungen und für jeglichen Beschluß bezüglich des Ausschlusses von Gesellschaftern eine absolute Mehrheit der Stimmen der vertretenen Anteile erforderlich, einschließlich der absoluten Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter der lokalen Behörden.

Unterabschnitt 4 — Der Verwaltungsrat

Art. 148 - § 1 - Der Verwaltungsrat besteht aus Mitgliedern, die von der Generalversammlung der Gesellschaft bezeichnet werden, und aus einem von der Regierung bezeichneten Verwalter.

Die Satzungen gewährleisten die Mehrheitsvertretung der Vertreter der lokalen Behörden. Sie setzen die Modalitäten der Proportionalvertretung fest.

§ 2 - Die Vertreter der juristischen Personen öffentlichen Rechts übermitteln ihrem Mandanten wenigstens einmal im Jahr einen Bericht über den Zustand der Tätigkeiten der Gesellschaft.

§ 3 - Der Verwaltungsrat bezeichnet einen Vorsitzenden unter seinen Mitgliedern.

Art. 149 - Jedem Verwalter ist es verboten:

1° bei einer Beratung anwesend zu sein, die Angelegenheiten betrifft, woran er oder seine Verwandten oder Verschwägerten bis zum vierten Grad einschließlich ein persönliches und direktes Interesse haben. Dieses Verbot erstreckt sich nicht weiter als die Verwandten oder Verschwägerten bis zum zweiten Grad, wenn es um die Vorstellung von Kandidaten, um Ernennungen, um Absetzungen oder Amtsenthebungen geht;

2° sich direkt oder indirekt an mit der Gesellschaft abgeschlossenen Geschäften zu beteiligen.

Art. 150 - Die Eigenschaft als Personalmitglied einer Gesellschaft ist mit einem Amt als Verwalter derselben Gesellschaft unvereinbar.

Art. 151 - Die Provinzialräte, die Gemeinderäte und die Sozialhilferäte bezeichnen ihre Vertreter binnen sechs Monaten nach deren Neubesetzung.

Art. 152 - Das Mandat des Verwalters läuft von Rechts wegen ab, wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.

Unterabschnitt 5 — Die beratenden Ausschüsse der Mieter und Eigentümer

Art. 153 - Beim Verwaltungsrat jeder Gesellschaft, die Wohnungen zur Vermietung freigibt, wird ein beratender Ausschuß der Mieter und Eigentümer eingerichtet.

Art. 154 - Jeder beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer besteht aus effektiven und notfalls aus stellvertretenden Mitgliedern, die alle vier Jahre gemäß einem von der Regierung festgesetzten Verfahren von den Mietern und Eigentümern gewählt werden.

Die Zusammensetzung und die Arbeitsweise der beratenden Ausschüsse werden von der Regierung nach eingeholtem Gutachten der "Société wallonne du logement" bestimmt. Die Zusammensetzung berücksichtigt die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der unterschiedlichen Ansiedlungen und die Anzahl der Eigentümer und Mieter.

Die Regierung setzt eine Einspruchs- und Kontrollkommission ein und bezeichnet deren Vorsitzenden und Mitglieder. Diese Kommission entscheidet über die an sie gerichteten Einsprüche bezüglich Streitsachen über das Abstimmungsverfahren und kontrolliert die Arbeitsweise der beratenden Ausschüsse der Mieter und Eigentümer.

Art. 155 - § 1 - Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer gibt ein vorhergehendes und verbindliches Gutachten über Folgendes ab:

1° die Beziehungen zwischen der Gesellschaft, den Eigentümern und den Mietern und die Information bezüglich jeder Sache, welche die jeweiligen Rechte und Pflichten der Gesellschaften einerseits und der Eigentümer und Mieter andererseits betrifft;

2° die Belegung und die sozialen und kulturellen Tätigkeiten in den Gebäuden oder Gebäudekomplexen, die von der Gesellschaft abhängen;

3° die Instandhaltung und die Renovierung der Wohnungen und deren Umgebung;

4° die jährliche Abrechnung der Nebenkosten, nach Kostenart aufgeschlüsselt, die Verteilung der Kosten, der Betrag der damit verbundenen Rückstellungen;

5° die allgemeinen zu ergreifenden Maßnahmen hinsichtlich der Eintreibung der rückständigen Mieten und Nebenkosten;

6° die Hausordnung der Wohnhäuser;

7° die Projekte, der Entwurf und die Verwirklichung aller zu errichtenden oder aufzubessernden Gemeinschaftseinrichtungen.

Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer genehmigt die Mietnebenkosten, deren Betrag von den Gesellschaften gemäß den von der Regierung festgesetzten Kriterien bestimmt wird.

§ 2 - Die Gesellschaft begründet jeden Beschluß, der von dem Gutachten des beratenden Ausschusses der Mieter und Eigentümer abweichen würde.

Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer darf bei der "Société wallonne du logement" gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen einen Einspruch bezüglich der in § 1 erwähnten Angelegenheiten erheben.

§ 3 - Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer darf den Verwaltungsrat der Gesellschaft mit jeder in seinem Zuständigkeitsbereich befindlichen Angelegenheit befassen.

Art. 156 - Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer wird gemäß den von der Regierung festgelegten Bestimmungen an der Verwaltung und an den Tätigkeiten der sozialen Wohnviertelregie beteiligt. Er informiert die Mieter und die Eigentümer über seine Tätigkeiten und über die von ihm abgegebenen Gutachten.

Art. 157 - Die Gesellschaft übermittelt dem beratenden Ausschuß der Mieter und Eigentümer jegliche zur Ausübung seiner Befugnisse nötige Information und kommt innerhalb der von der Regierung festgesetzten Grenzen auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" für seine Betriebskosten auf.

Unterabschnitt 6 — Der geschäftsführende Direktor

Art. 158 - Die tägliche Verwaltung der Gesellschaft wird von einem Geschäftsführer oder von einem mit der täglichen Verwaltung beauftragten Delegierten, der vom Verwaltungsrat ernannt wird, gewährleistet. Er trägt den Titel eines geschäftsführenden Direktors.

Unterabschnitt 7 — Das Personal

Art. 159 - Das Personal der Gesellschaft wird unter Arbeitsvertrag eingestellt.

Unterabschnitt 8 — Die Kontrolle der Einnahmen und Ausgaben

Art. 160 - Die Gesellschaft verwaltet ihre eigenen Finanzmittel gemäß den von der "Société wallonne du logement" bestimmten Modalitäten.

Art. 161 - Die "Société wallonne du logement" versieht den Haushalt und die Bücher der Gesellschaft mit ihrem Sichtvermerk.

Die "Société wallonne du logement" stellt ihren Sichtvermerk innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags zu.

Nach dieser Frist wird diese Formalität außer acht gelassen.

Art. 162 - Der Verwaltungsrat bezeichnet den Verantwortlichen für die Verwaltung der Zahlungen und Einnahmen.

Abschnitt 3 — Die verwaltungsaufsicht

Unterabschnitt 1 — Die Aufsicht

Art. 163 - § 1 - Die "Société wallonne du logement" erlaubt:

1° das Aufnehmen von Darlehen durch die Gesellschaft;

2° die Beteiligung der Gesellschaft an der Verwaltung und am Betrieb der in Artikel 131, 7° erwähnten juristischen Personen;

3° der Gesellschaft, die in Artikel 133, § 1 erwähnten Aktionsmittel einzusetzen;

4° der Gesellschaft, Spenden und Vermächtnisse zu erhalten;

5° den Beitritt von neuen Mitgliedern zu der Gesellschaft;

6° den Beschluß, ein Gut für die eigene Verwendung der Gesellschaft zu bestimmen.

Die "Société wallonne du logement" gibt ihren die Punkte 1° bis 5° betreffenden Beschluß binnen fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags bekannt.

Sie gibt ihren den Punkt 6° betreffenden Beschluß binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach diesen Fristen ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.

§ 2 - Die "Société wallonne du logement" genehmigt:

1° die Satzungen der Gesellschaft und deren Änderungen;

2° die Auflösung der Gesellschaft.

Sie gibt ihren Beschluß binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach dieser Frist ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.

Art. 164 - § 1 - Die Gesellschaft legt der "Société wallonne du logement" jeden Beschluß bezüglich des Vergabeverfahrens für Aufträge von Bau- und Arbeitsleistungen, Lieferungen und Dienstleistungen vor.

§ 2 - Die "Société wallonne du logement" genehmigt die Aufträge, deren Betrag 2.500.000 BEF überschreitet.

Die "Société wallonne du logement" gibt ihren Beschluß binnen fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach dieser Frist ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.

§ 3 - Die "Société wallonne du logement" darf jeden Beschluß einer Gesellschaft bezüglich eines Auftrags, dessen Betrag niedriger als 2.500.000 BEF ist, vorübergehend einstellen oder für nichtig erklären.

Die "Société wallonne du logement" gibt ihren Beschluß binnen dreißig Tagen nach Eingang der Akte bekannt.

Art. 165 - Die Gesellschaft darf an den Verwaltungsrat der "Société wallonne du logement" einen Einspruch gegen die Aufsichtsbeschlüsse, die vom Generaldirektor und vom beigeordneten Generaldirektor der "Société wallonne du logement" in Anwendung des Artikels 107 gefaßt wurden, binnen dreißig Tagen nach Bekanntmachung des Beschlusses richten.

Eine Kopie des Einspruchs wird dem in Artikel 166 erwähnten Kommissar zugeschickt.

Unterabschnitt 2 — Der Kommissar

Art. 166 - Für jede Gesellschaft bezeichnet die Regierung einen Kommissar; dieser hat als Auftrag die Kontrolle der Einhaltung:

1° der Verfahren und Bedingungen für die Erteilung von Wohnungen;

2° der Übereinstimmung der Beschlüsse der Verwaltungs- und Kontrollorgane mit dem Gesetz, dem Dekret, den Erlässen, den Satzungen, der Dienstordnung und dem Interesse der Allgemeinheit.

Das Mandat des Kommissars hat eine Dauer von sechs Jahren.

Das Amt des Kommissars ist mit dem eines Vorsitzenden, eines Verwalters oder eines geschäftsführenden Direktors einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes und mit dem eines Personalmitglieds oder mit der Eigenschaft als Mieter der Gesellschaft unvereinbar. Es ist dem Kommissar verboten, bei Beratungen anwesend zu sein, die Angelegenheiten betreffen, an denen er oder seine Verwandten oder Verschwägerten bis zum vierten Grad einschließlich ein persönliches und direktes Interesse haben.

Die Regierung setzt die für die Ausübung des Amtes eines Kommissars erforderlichen Eignungsbedingungen fest und bestimmt dessen Entlohnung und gegebenenfalls die Verfahren bezüglich des Missionsurlaubs, wenn es sich um einen Beamten handelt, sowie die Verfahrensweise für dessen Ausbildung.

Art. 167 - Die Gesellschaft lädt den Kommissar zu allen Versammlungen ihrer Verwaltungs- und Kontrollorgane.

Der Kommissar verfügt über die umfangreichsten Befugnisse für die Ausführung seiner Aufgabe. Er nimmt Kenntnis von jeder für die Ausführung seiner Aufgabe nützlichen Unterlage.

Art. 168 - § 1 - Der Kommissar wohnt den Versammlungen mit beratender Stimme bei und verfügt über eine Frist von vier vollen Tagen, um gegen die Ausführung jedes Beschlusses Einspruch zu erheben, den er als im Gegensatz zum Gesetz, zum Dekret, zu den Erlässen, zu den Satzungen, zur Dienstordnung und zum Interesse der Allgemeinheit betrachtet. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Diese Frist läuft ab dem Tag der Versammlung, während deren der Beschluß gefaßt worden ist, sofern der Kommissar ordnungsgemäß geladen wurde, oder im gegenteiligen Fall, ab dem Tag, an dem ihm der Beschluß von der Gesellschaft per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt worden ist.

§ 2 - Falls innerhalb einer Frist von zwanzig vollen Tagen, die am selben Tag anfängt wie die in § 1 vorgesehene Frist, die "Société wallonne du logement", bei der Einspruch eingelegt wurde, die Nichtigerklärung nicht ausgesprochen hat, wird der Beschluß endgültig.

§ 3 - Die "Société wallonne du logement" teilt der Gesellschaft ihren begründeten Beschluß per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief unverzüglich mit.

Art. 169 - Jedes Jahr übermittelt der Kommissar der "Société wallonne du logement" und der Regierung einen Bericht über den Zustand seiner Tätigkeiten.

Die Regierung bestimmt die Form dieses Berichts.

Unterabschnitt 3 — Der Verwaltungsplan

Art. 170 - § 1 - Die Gesellschaft, die in strukturellen finanziellen Schwierigkeiten ist, muß einen Verwaltungsplan festlegen und ausführen.

Die Regierung bestimmt die Kriterien, die den Einsatz eines Verwaltungsplanes rechtfertigen, die Bedingungen, die Modalitäten für die Durchführung und die Kontrolle des Verwaltungsplans.

§ 2 - Die Gesellschaft, die einen Verwaltungsplan durchführt, kann in den Genuß einer zeitweiligen finanziellen Hilfe der Region kommen.

§ 3 - Im Falle der Fahrlässigkeit der Gesellschaft bei der Durchführung des Verwaltungsplans kann die Regierung einen Sonderkommissar bezeichnen, dessen Entlohnung und Fahrtkosten sie übernimmt.

Der Sonderkommissar wohnt den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft bei und kontrolliert an Ort und Stelle die Durchführung des Verwaltungsplans. Auf Beschluß der Regierung tritt er an die Stelle der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft.

Die Regierung setzt die Dauer und den Umfang der Aufgabe des Sonderkommissars fest.

§ 4 - Wenn die Regierung feststellt, daß ein Verwaltungsplan die Weiterführung der Tätigkeiten der Gesellschaft nicht gewährleisten kann, kann sie auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" einen Plan zur Umstrukturierung oder zur Fusion der in Schwierigkeiten befindlichen Gesellschaft mit einer anderen Gesellschaft festlegen.

Die in Schwierigkeiten befindliche Gesellschaft führt den Umstrukturierungs- oder Fusionsplan binnen einer von der Regierung festgesetzten Frist durch.

Der Fusionsplan wird gemäß den Artikeln 174/1 bis 174/65 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften eingesetzt.

Im Falle der Fahrlässigkeit der in Schwierigkeiten befindlichen Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen von Artikel 144 verfahren.

§ 5 - Die Gesellschaften, die eine Fusion oder eine Umstrukturierung gemäß den Bestimmungen von § 4 durchführen, können gemäß den von der Regierung vorgesehenen Modalitäten in den Genuß einer finanziellen Hilfe der Region kommen.

Art. 171 - Die Gesellschaft, bei der ein Verwaltungsplan durchgeführt wird, übermittelt der "Société wallonne du logement" binnen einer Frist von fünfzehn Tagen eine Kopie von jeder Beratung ihres Verwaltungsrates.

Die "Société wallonne du logement" darf jeden Beschluß einer Gesellschaft, bei der ein Verwaltungsplan durchgeführt wird, für nichtig erklären oder aussetzen, wenn dieser Beschluß ihren finanziellen Interessen oder denen der "Société wallonne du logement" schaden würde.

Die "Société wallonne du logement" gibt ihren Beschluß bezüglich der Nichtigerklärung oder der Aussetzung binnen dreißig Tagen nach Eingang der Beratung bekannt.

Abschnitt 4 — Der regionale solidaritätsfonds

Art. 172 - Es wird ein regionaler Solidaritätsfonds errichtet, der dazu bestimmt ist, den in Schwierigkeiten befindlichen Gesellschaften zu helfen.

Die Gelder werden je nach der Anzahl der Mieter in prekären Verhältnissen und mit geringem Einkommen, die die Gesellschaften zählen, und je nach strukturellen Kriterien, die von der Regierung nach Begutachtung der "Société wallonne du logement" festgesetzt werden, verteilt.

Der Fonds wird insbesondere durch von den Gesellschaften eingezahlte Beiträge und durch eine regionale Dotation gespeist.

Art. 173 - Nach Begutachtung der "Société wallonne du logement" bestimmt die Regierung:

- 1° die Verfahrensweise für die Berechnung der zu Lasten der Gesellschaften eingenommenen Beiträge;
- 2° die Bedingungen und Modalitäten für die Verteilung des Solidaritätsfonds.

Abschnitt 5 — Die strafmassnahmen

Art. 174 - § 1 - Falls die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzbuches und seiner Ausführungserlasse nicht eingehalten werden, wird die Gesellschaft in nachstehender Reihenfolge Gegenstand von:

- 1° einer Zurechtweisung;
- 2° einer Geldstrafe, die von der Regierung auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" festgesetzt wird;
- 3° einer Stellung unter Aufsicht durch die "Société wallonne du logement" für die gesetzbuchwidrigen Handlungen, und dies für die Dauer eines Haushaltsjahres. Diese Dauer ist verlängerbar;
- 4° einer Stellung unter Verwaltungsplan;
- 5° einem Entzug der Zulassung.

§ 2 - Davor hört der Verwaltungsrat der "Société wallonne du logement" die von der Gesellschaft bevollmächtigten Vertreter an.

Gegebenenfalls spricht danach der Verwaltungsrat der "Société wallonne du logement" die Strafmaßnahme aus und teilt sie dem Verwaltungsrat der Gesellschaft mit.

KAPITEL III — Die sozialkreditgesellschaften

Art. 175 - § 1 - Die Regierung darf die Zulassung der Region an jede Gesellschaft erteilen, die sich an der Ausübung einer Sozialaufgabe beteiligen möchte, die darin besteht, die Eigentumsbildung oder die Erhaltung einer ersten Wohnung durch einen Haushalt zu fördern.

§ 2 - Die Regierung setzt eine allgemeine Regelung für die Zulassung durch die Region der in § 1 erwähnten Gesellschaften fest. Die Zulassung durch die Region unterliegt unter anderen den folgenden Bedingungen:

- 1° die Sozialkreditgesellschaft hat als hauptsächlichen Gesellschaftszweck die Gewährung von Hypothekenkrediten an natürliche Personen und die Verwaltung dieser Kredite in ihrem eigenen Namen oder im Auftrag von Einrichtungen, die Anlagen in Forderungen tätigen, und in denen Sozialkreditgesellschaften eine Mehrheitsbeteiligung besitzen;
- 2° die Hypothekenkredite werden für den Bau, den Ankauf, die Sanierung, die Umstrukturierung, die Anpassung oder die Erhaltung einer ersten zu persönlichen Wohnzwecken bestimmten Wohnung erteilt;
- 3° die Hypothekenkredite beachten die von der Regierung festgesetzten Gewährungskriterien;
- 4° der Zinssatz der Hypothekenkredite ist niedriger als der im Markt geltende Zinssatz für vergleichbare Geschäfte, die gemäß objektiven von der Regierung festgesetzten Kriterien bestimmt werden;
- 5° auf Anfrage der aufeinanderfolgenden Kreditgeber bildet die Sozialkreditgesellschaft angemessene Garantien zu ihren Gunsten und übermittelt ihnen jede für die Bewertung ihres Risikos nützliche Information;
- 6° die Sozialkreditgesellschaft beachtet die von der Regierung festgesetzten Verwaltungsindikatoren;
- 7° die Zahlung der Dividende übersteigt die von der Regierung festgesetzten Grenzen nicht;
- 8° jede Änderung des Kapitals unterliegt der vorherigen Genehmigung der Regierung.

§ 3 - Die Regierung darf über jede Sozialkreditgesellschaft, die die allgemeine Zulassungsregelung nicht beachtet, Strafen verhängen, die bis zum Entzug der Zulassung gehen können.

Die Einnahmen aus den Geldstrafen speisen den in Artikel 178, § 1 erwähnten gemeinschaftlichen Hilfsfonds.

Art. 176 - § 1 - Die Sozialkreditgesellschaft ist eine zivilrechtliche Gesellschaft, die entweder die Form einer Aktiengesellschaft oder einer Genossenschaft nimmt.

Die Gesetze über die Handelsgesellschaften sind auf sie anwendbar, sofern in dem vorliegenden Gesetzbuch keine Abweichung vorgesehen ist.

§ 2 - Das Kapital besteht aus Namensaktien.

§ 3 - Die Region, die Provinzen, die Interkommunalen, die Gemeinden, die öffentlichen Sozialhilfzentren, die juristischen Personen privaten Rechts und die natürlichen Personen dürfen sich am Kapital der Sozialkreditgesellschaften beteiligen.

§ 4 - In den Sozialkreditgesellschaften, wo die Beteiligung juristischer Personen öffentlichen Rechts die Schwelle von fünfundzwanzig Prozent nicht erreicht, wird letzteren ein dreimonatiges Vorkaufsrecht gewährt, falls von juristischen Personen privaten Rechts oder von Privatleuten gehaltene Anteile verkauft werden, gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen.

Art. 177 - § 1 - Jede Sozialkreditgesellschaft muß sich von einem unter den Mitgliedern des Instituts der Betriebsrevisoren ausgesuchten Revisor unterstützen lassen.

§ 2 - Der Revisor ist mit der Kontrolle der finanziellen Lage, der Jahresrechnung und der Richtigkeit der in der Jahresrechnung festzustellenden Buchungen beauftragt.

Er darf an Ort und Stelle in die Buchführungsbücher und -dokumente, in die Korrespondenz, in die Protokolle, in die periodischen Lageberichte und generell in alle Geschäftsbücher Einsicht nehmen.

§ 3 - Mindestens einmal im Jahr anlässlich der Anfertigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung übermittelt der Revisor der Regierung aufgrund eines von letzterer aufgestellten Lastenheftes einen Bericht über den Aktiv- und Passivstand sowie über die Betriebsergebnisse. Er macht sie ohne Verzögerung auf jede Nachlässigkeit, jede Unregelmäßigkeit oder jede Situation, welche die Liquidität und die Zahlungsfähigkeit der Sozialkreditgesellschaft beeinträchtigen könnte, aufmerksam.

Art. 178 - § 1 - Ein gemeinschaftlicher Hilfsfonds wird gegründet, um die Interessen der Sozialkreditgesellschaften zu fördern. Dieser Fonds wird unter anderen durch die Beitragsanteile der Sozialkreditgesellschaften gespeist, deren Beträge von der Regierung festgesetzt werden.

Die Verteilungsbedingungen und -modalitäten der Gelder des Fonds werden von der Regierung festgesetzt.

§ 2 - Ein Konzertierungsausschuß, dessen Zusammensetzung und Betriebsmodalitäten von der Regierung festgesetzt werden, wird gegründet. Er wird paritätisch zusammengesetzt aus Vertretern der Region und aus Vertretern der Sozialkreditgesellschaften.

Die Regierung ersucht den Konzertierungsausschuß um sein Gutachten über:

- 1° jedes Projekt zur Änderung der in Artikel 175, § 2 erwähnten allgemeinen Zulassungsregelung;
- 2° jedes in Artikel 175, § 3 erwähnte Projekt bezüglich einer Strafe einer Sozialkreditgesellschaft entgegen;
- 3° jedes Projekt zur Änderung der Speisung und der Verteilung des in Artikel 178, § 1 erwähnten gemeinschaftlichen Hilfefonds;

Der Konzertierungsausschuß gibt sein Gutachten binnen zwei Monaten nach dem Antrag der Regierung ab.

In dringenden Fällen kann die Frist auf einen Monat verkürzt werden. Wenn die vorgeschriebene Frist abgelaufen ist, gilt das Gutachten als positiv.

Der Konzertierungsausschuß darf auf eigene Initiative ein Gutachten bezüglich jeder das vorliegende Kapitel betreffenden Angelegenheit abgeben.

KAPITEL IV — Der "Fonds du logement des familles nombreuses de wallonie"

Abschnitt 1 — Allgemeines

Art. 179 - Um das Recht auf eine Wohnung in die Tat umzusetzen, strebt die Genossenschaft "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie", weiter unten den Fonds genannt, die folgenden gemeinnützigen Aufgaben an:

- 1° den kinderreichen, mit mittlerem oder geringem Einkommen oder in prekären Verhältnissen lebenden Familien die nötigen Mittel zur Verfügung stellen, um durch die Erteilung von Hypothekendarlehen eine erste, zu persönlichen Wohnzwecken bestimmte Wohnung zu sanieren, umzugestalten, anzupassen, zu erwerben, zu bauen oder zu erhalten;
- 2° hauptsächlich den kinderreichen, mit geringem Einkommen oder in prekären Verhältnissen lebenden Familien die nötigen Mittel zur Verfügung stellen, um eine Wohnung zu mieten;
- 3° Experimente und Überlegungen in diesen Bereichen fördern und der Regierung neue wohnungspolitische Maßnahmen vorstellen.

Abschnitt 2 — Der geschäftsführungsvertrag

Art. 180 - Der Fonds führt seine Aufgaben gemäß den in dem Geschäftsführungsvertrag, den er mit der Regierung abschließt, festgelegten Prioritäten und Orientierungen aus. Der Fonds schließt mit der Regierung einen fünfjährigen Geschäftsführungsvertrag ab. Dieser kann in gegenseitigem Einvernehmen angepaßt werden.

In Ermangelung eines Geschäftsführungsvertrags und nach einer an den Fonds gerichteten Aufforderung setzt die Regierung die besonderen Ausführungsbedingungen des Artikels 181 für die Dauer eines Haushaltsjahres fest.

Der Geschäftsführungsvertrag wird vor seinem Inkrafttreten dem Wallonischen Regionalrat von der Regierung vorgelegt.

Art. 181 - Der Geschäftsführungsvertrag bestimmt:

- 1° die Ziele, die den Parteien vorgeschrieben werden;
- 2° die zur Verwirklichung dieser Ziele gegebenen Fristen
- 3° die Mittel, die einzusetzen sind, um die genannten Ziele zu erreichen;
- 4° die Bewertungskriterien;
- 5° die Revidierungsbedingungen;
- 6° die Strafen bei Nichteinhaltung der gesetzten Ziele und Fristen.

Art. 182 - Ein jährlicher Bericht über die Bewertung der Ausführung des Geschäftsführungsvertrags wird der Regierung von dem Verwaltungsrat und den in Artikel 185 erwähnten Kommissaren vorgelegt.

Der jährliche Bericht wird der Regierung spätestens am 1. Juli des Jahres, das auf das betroffene Geschäftsjahr folgt, vorgelegt und wird innerhalb des folgenden Monats dem Wallonischen Regionalrat übermittelt.

Abschnitt 3 — Die Finanzierung

Art. 183 - § 1 - Die Regierung darf dem Fonds erlauben, von der Region garantierte Darlehen aufzunehmen. Die Garantie deckt ebenfalls die diese Darlehen betreffenden Finanzverwaltungsrichtungen.

Der Betrag, die Bedingungen und die Modalitäten dieser Darlehen und dieser Verrichtungen müssen von der Regierung genehmigt werden.

§ 2 - Innerhalb der Grenzen der im Haushalt eingetragenen Mittel und bei Beachtung des Artikels 180 bezuschußt die Regierung die Tätigkeiten des Fonds, insbesondere durch die Deckung der Zinsverluste der von ihm aufgenommenen Darlehen und durch Kapitaldotationen.

Allein durch die Annahme der regionalen Zuschüsse räumt der Fonds dem Rechnungshof das Recht ein, eine Kontrolle der Verwendung der erteilten Gelder an Ort und Stelle zu veranlassen.

§ 3 - Die Region gewährt den in § 1 erwähnten Darlehen ihre Ausfallgarantie nur unter der Bedingung, daß der Fonds sich vorher verpflichtet hat, einen Anteil seiner Investitionsprogramme für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Sanierung, der Umgestaltung oder der Anpassung von Wohnungen zu verwenden, die dazu bestimmt sind, an in einer verbesserungsfähigen oder nicht verbesserungsfähigen Wohnung wohnende Personen vermietet oder verkauft zu werden.

Diese Anteilsumme wird von der Regierung festgesetzt.

Abschnitt 4 — Die Verwaltung und die Kontrolle

Art. 184 - Der Verwaltungsrat des Fonds besteht aus zwölf Mitgliedern, von denen:

- 1° vier auf Vorschlag der Regierung ernannt werden;
- 2° vier auf Vorschlag der "Ligue des familles" (Bund der Familien) ernannt werden;
- 3° vier auf gemeinsamen Vorschlag der Regierung und der "Ligue des familles" ernannt werden.

Das Mandat des Verwalters läuft von Rechts wegen ab, wenn sein Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.

Art. 185 - § 1 - Der Fonds unterliegt der Kontrolle der Regierung.

Diese Kontrolle wird durch zwei von der Regierung ernannte Kommissare ausgeübt.

§ 2 - Die Kommissare wohnen den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane des Fonds mit beratender Stimme bei.

Sie sind damit beauftragt, die Beachtung der Bezuschussungsbedingungen zu prüfen und die Durchführung des Geschäftsführungsvertrags zu kontrollieren.

§ 3 - Jeder Kommissar verfügt über eine Frist von vier vollen Tagen, um gegen die Ausführung jeglichen Beschlusses Einspruch zu erheben, den er als im Gegensatz zu der Gesetzgebung, den Satzungen, den Regelungen, dem Geschäftsführungsvertrag oder dem Interesse der Allgemeinheit betrachtet. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Diese Frist läuft ab dem Tag der Versammlung, während deren der Beschluß gefaßt wurde, sofern der Kommissar der Regierung, der den Einspruch erhoben hat, ordnungsgemäß geladen wurde, und im gegenteiligen Fall, ab dem Tag, an dem ihm der Beschluß von dem Fonds per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt worden ist.

§ 5 - Jeder Kommissar erhebt seinen Einspruch bei der Regierung gemäß den von der Regierung festgesetzten Bedingungen und Modalitäten.

Falls innerhalb einer Frist von zwanzig vollen Tagen, die wie in § 1 vorgeschrieben anfängt, die Regierung die Nichtigerklärung nicht verkündet hat, wird der Beschluß endgültig.

Die Nichtigerklärung wird dem Fonds mitgeteilt.

Art. 186 - Jedes Jahr übermitteln die Kommissare der Regierung einen Bericht über den Zustand ihrer Tätigkeiten. Die Regierung bestimmt die Form dieses Berichts.

KAPITEL V — Die lokalen behörden

Art. 187 - § 1 - Gemäß Artikel 2 und besonders mit Ausblick auf die Erstellung der in den Artikeln 188 bis 190 erwähnten gemeindlichen Programme bestimmen die lokalen Behörden binnen sechs Monaten nach der Erneuerung ihrer jeweiligen Räte die Ziele und die Grundsätze der hinsichtlich der Durchführung des Rechts auf eine angemessene Wohnung zu führenden Handlungen.

§ 2 - Die lokalen Behörden treffen alle Maßnahmen, welche die in ihrem Gebiet verfügbaren Wohnungstypen vielseitig machen, die Errichtung von Sozialwohnungen, gleichgestellten Sozialwohnungen, Eingliederungswohnungen, Übergangs- und Durchschnittswohnungen ermöglichen und das Bestehen von leerstehenden und gesundheits-schädlichen Wohnungen bekämpfen können.

§ 3 - Wenigstens einmal im Jahr organisiert der Bürgermeister eine Konzertierungsversammlung zwischen den Vertretern des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums, des öffentlichen Sozialhilfezentrums, jeder Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, die die Gemeinde betreut, und jeder an der lokalen Politik in Sachen Wohnungswesen beteiligten Einrichtung.

Art. 188 - Jede Gemeinde erarbeitet ein dreijähriges Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen. Für jedes Jahr identifiziert dieses Programm jedes Bauvorhaben, seinen Bauherrn, die zusammenschlossenen Beteiligten, die Frist für seine Fertigstellung, die Anzahl und den Typ der Wohnungen, die Finanzierungsarten und die zu entwickelnden Mittel, um die bestimmten Ziele zu erreichen.

Das Programm wird in Zusammenarbeit mit der Region, der Provinz, dem auf dem Gemeindegebiet tätigen öffentlichen Sozialhilfezentrum, dem "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" sowie jeder Einrichtung mit sozialem Zweck, die sich an der gemeindlichen Politik in Sachen Wohnungswesen beteiligt, erarbeitet.

§ 2 - Die Regierung bestimmt die bei der Ausarbeitung des Programms zu berücksichtigenden Kriterien und legt die Bedingungen fest, denen es genügen muß.

Art. 189 - § 1 - Das Programm unterliegt der Genehmigung des Gemeinderates.

§ 2 - Falls die finanzielle Beteiligung der Region beantragt ist, wird dieses Programm der Beratung des Gemeinderates beigelegt und dem Gouverneur der betroffenen Provinz sowie der "Société wallonne du logement", die ihre jeweiligen Gutachten binnen neunzig Tagen nach Eingang der gemeindlichen Akte abgeben, zugeschickt. Der Gouverneur und die "Société wallonne du logement" übermitteln fristlos die mit ihrem Gutachten versehene Akte der Regierung.

§ 3 - Binnen neunzig Tagen nach Eingang des gemeindlichen Programms, das vom Gouverneur übermittelt wurde, gibt die Regierung der Gemeinde, der Provinz und der "Société wallonne du logement" ihren Beschluß zur ganzen oder teilweisen Genehmigung bekannt.

Art. 190 - § 1 - Innerhalb der Grenzen der im Haushalt eingetragenen Mittel ist jedes von der Regierung genehmigte Programm Gegenstand eines Zielsetzungsvertrags zwischen der Gemeinde, der Region und gegebenenfalls der Provinz.

Dieser Vertrag bestimmt:

- 1° die Ziele, die den Parteien vorgeschrieben werden;
- 2° die zur Verwirklichung dieser Ziele gegebenen Fristen;
- 3° die Mittel, die einzusetzen sind, um die genannten Ziele zu erreichen;
- 4° die Bewertungskriterien für die entwickelten wohnungspolitischen Maßnahmen;
- 5° die Bedingungen, unter denen der Vertrag revidiert werden kann;
- 6° die Strafen bei Nichteinhaltung des Vertrags.

§ 2 - Als Gegenleistung verpflichtet sich die Gemeinde:

- 1° einen gemeindlichen Wohnungsdienst zu gründen;
- 2° ein ständiges Inventar der im Sinne des Artikels 80 leerstehenden Wohnungen zu führen;
- 3° ein ständiges Inventar der Baugelände zu führen.

KAPITEL VI — Die einrichtungen mit sozialem zweck

Abschnitt 1 — Gemeinsame bestimmungen

Art. 191 - § 1 - Die Regierung gewährt Funktionszuschüsse an diejenigen Einrichtungen mit sozialem Zweck, die sie als Agentur für soziale Wohnungen, soziale Wohnviertelregie oder Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens zuläßt.

§ 2 - Die von der Regierung zugelassene Einrichtung mit sozialem Zweck darf keinem Erwerbszweck nachgehen.

Art. 192 - Die Regierung setzt die Gewährungsbedingungen und den Betrag der Zuschüsse für Einrichtungen mit sozialem Zweck fest.

Abschnitt 2 — Die für die Agenturen für soziale Wohnungen spezifischen Bestimmungen

Art. 193 - § 1 - Die Agentur für soziale Wohnungen handelt als Vermittler zwischen den vermietenden Eigentümern und den in prekären Verhältnissen lebenden Haushalten, die eine Wohnung suchen.

Die Agentur für soziale Wohnungen schließt hauptsächlich Wohnungsverwaltungsverträge mit den Eigentümern ab und stellt die Wohnungen diesen Haushalten zur Verfügung.

Sie darf zusätzlich Wohnungen mieten, um sie weiterzuvermieten.

In diesem Rahmen kontrolliert die Agentur für soziale Wohnungen die Beachtung der Verpflichtungen der gegenüberstehenden Parteien und vermittelt zwischen ihnen, falls Konflikte auftreten.

§ 2 - Die Agentur für soziale Wohnungen gewährleistet eine soziale Betreuung der Bewohner.

Art. 194 - § 1 - Die Regierung setzt die Zulassungsbedingungen der Agentur für soziale Wohnungen fest.

§ 2 - Diese Bedingungen betreffen:

- 1° die Satzungen;
- 2° die Zusammensetzung der Verwaltungsorgane;
- 3° die verwendeten Mittel;
- 4° das geographische Tätigkeitsgebiet;
5. die Kontrollbedingungen.

Abschnitt 3 — Die für die sozialen Wohnviertelregionen spezifischen Bestimmungen

Art. 195 - Die soziale Wohnviertelregie hat zum Zweck, die Lebensbedingungen der Bewohner der von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnkomplexe durch Maßnahmen zu verbessern, die die Aufbesserung des Lebensraumes, die Belegung des Viertels, die angenehme Nachbarschaft und die erlebte Bürgerbeteiligung fördern.

Diese Maßnahmen werden vorzugsweise von Arbeitsuchenden oder Sozialhilfeempfängern, die von Fachleuten betreut werden, ausgeführt.

Art. 196 - Die soziale Wohnviertelregie verfügt über eine eigene Rechtspersönlichkeit oder erfüllt ihre Aufgabe als spezifische Abteilung einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, gemäß den Modalitäten und unter den Bedingungen, die von der "Société wallonne du logement" festgesetzt werden.

Art. 197 - Auf Vorschlag der "Société wallonne du logement" setzt die Regierung die Zulassungsbedingungen der sozialen Wohnviertelregie fest.

Diese Bedingungen werden gemäß Artikel 194, § 2 festgesetzt.

Abschnitt 4 — Die für die Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens spezifischen Bestimmungen

Art. 198 - Die Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens trägt zu der Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung bei, indem sie unter anderen einer der folgenden Aufgaben nachgeht:

- 1° die soziale Eingliederung im Wohnbereich durch die Bereitstellung einer angemessenen Wohnung fördern;
- 2° vorzugsweise den in prekären Verhältnissen lebenden Haushalten einen verwaltungsmäßigen, technischen oder juristischen Beistand in Sachen Wohnungswesen leisten;
- 3° Versuchsprojekte, die die Entwicklung der von der Regierung gesetzten Ziele ermöglichen, durchführen.

Art. 199 - Die Regierung setzt die Zulassungsbedingungen der Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens gemäß Artikel 194, § 2 fest.

KAPITEL VII — Die Bewertung der Anwendung des Gesetzbuches

Art. 200 - Die Regierung übermittelt jährlich, spätestens am 30. September, dem Wallonischen Regionalrat einen Bewertungsbericht über die Ergebnisse der Anwendung des vorliegenden Gesetzbuches auf den Zustand des Wohnungswesens und der Wohnverhältnisse.

Ein "Conseil supérieur du logement" (Hoher Rat des Wohnungswesens) wird gegründet, mit dem Auftrag:

- 1° den in Absatz 1 erwähnten Bericht zu begutachten;
- 2° den Zustand des Wohnungsmarktes, die Qualität und die Menge der Wohnungen zu schätzen;
- 3° vorausschauende Analysen zu fertigen, die es möglich machen, dem Wohnungsbedarf vorzugreifen.

Das Gutachten wird dem in Absatz 1 erwähnten Bericht beigelegt.

Der "Conseil supérieur du logement" besteht aus zwanzig von der Regierung bezeichneten Mitgliedern, nämlich:

- 1° zwei Vertreter der "Société wallonne du logement";
- 2° ein Vertreter des "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie";
- 3° zwei Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes;
- 4° ein Vertreter der Sozialkreditgesellschaften;
- 5° fünf Vertreter der lokalen Behörden;
- 6° drei Vertreter der Universitäten;
- 7° zwei Vertreter der Eigentümer und Mieter;
- 8° zwei Vertreter aus dem Bereich der gemeinnützigen Vereine;
- 9° zwei Vertreter der Wirtschaftskreise.

Das Sekretariat des "Conseil supérieur du logement" wird von der Verwaltung gewährleistet.

Die Regierung bestimmt die Satzung, die Zusammensetzung und die Arbeitsweise des "Conseil supérieur du logement".

TITEL IV — Strafrechtliche Bestimmungen

Art. 201 - § 1 - Wird mit einem Bußgeld von einhundert bis eintausend Franken bestraft:

1° jeder Eigentümer, Nießbraucher, Mieter, Bewohner oder Wächter, der das Wohnen in einer für unbewohnbar erklärten Wohnung oder in einer Wohnung, deren Zutritt vom Bürgermeister oder von der Regierung verboten wurde, zuläßt;

2° der Vermieter, der:

a. entweder eine in Artikel 10 erwähnte Wohnung vermietet oder zur Miete freigibt, ohne eine Mietgenehmigung bekommen zu haben;

b. oder nach Erhalt einer Mietgenehmigung gegen eine Bestimmung verstößt, die durch bzw. aufgrund Artikel 10 und der folgenden Artikel angeordnet wird;

3° jede Person, die die Ausübung der Aufgaben der in Artikel 5 erwähnten Beamten und technischen Bediensteten verhindert.

§ 2 - Wird mit einer Gefängnisstrafe von acht Tagen bis zu einem Jahr und mit einem Bußgeld von eintausend bis zehntausend Franken oder mit nur einer dieser Strafen bestraft:

1° jede Person, die binnen fünf Jahren nach einer Verurteilung aufgrund von § 1 rückfällig wird;

2° jeder Vermieter, der trotz einer Verweigerung oder eines Entzugs der Mietgenehmigung eine Wohnung vermietet oder zur Miete freigibt.

Art. 202 - Wird mit einem Bußgeld von einhundert bis eintausend Franken bestraft, jede Person, die gegen die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzbuches verstößt, um eine in Titel II, Kapitel II erwähnte Beihilfe zu bekommen.

TITEL V — Schlussbestimmungen

Art. 203 - Die Regierung legt die Modalitäten zur Anpassung der in den Artikeln 1, 164, 201 und 202 erwähnten Beträge an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten fest.

Art. 204 - Die Regierung bezeichnet die mit der Überwachung der Beachtung der Bestimmungen des vorliegenden Gesetzbuches und seiner Ausführungserlasse beauftragten Beamten und Bediensteten.

Gegebenenfalls sind sie dazu befugt, in die in Kapitel II von Titel III erwähnten Wohnungen einzudringen.

In Ermangelung der Zustimmung des Wohnungsbewohners oder des Inhabers von dinglichen Rechten oder falls die Wohnung leer steht, haben die von der Regierung bezeichneten Bediensteten oder Beamten nur aufgrund einer Genehmigung des Richters des Polizeigerichts, seines Stellvertreters oder eines Mitglieds der Gemeindepolizei, das die Eigenschaft eines Beamten der Gerichtspolizei und Helfer des Staatsanwalts besitzt, Zugang zu der Wohnung.

Art. 205 - Innerhalb der Grenzen der bei der "Société wallonne du logement" vorgesehenen Planstellen und gemäß den Modalitäten und unter den Bedingungen, die von der Regierung festgesetzt werden, können Bedienstete der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region in die "Société wallonne du logement" versetzt werden.

Art. 206 - Die Regierung ergänzt das vorliegende Gesetzbuch durch die Bestimmungen der Dekrete und Erlässe, die das Wohnungswesen im Sinne des Artikels 6, § 1, IV, des Sondergesetzes vom 8. August 1980 über institutionelle Reformen betreffen und sie berücksichtigt dabei die ausdrücklichen oder stillschweigenden Änderungen, die die zu kodifizierenden Bestimmungen erfahren würden.

Zu diesem Zweck darf sie, ohne die in den zu kodifizierenden Bestimmungen eingetragenen Prinzipien zu beeinträchtigen, deren Wortlaut abändern, um ihre Übereinstimmung zu gewährleisten und deren Terminologie zu vereinheitlichen.

Art. 207 - Die Regierung trifft alle notwendigen Maßnahmen, um den Fortbestand der von den geschäftsführenden Direktoren und vom Personal der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes erworbenen Rechte zu gewährleisten.

Art. 2 - Werden außer Kraft gesetzt:

1° das dem Königlichen Erlaß vom 10. Dezember 1970 beigefügte und durch das Gesetz vom 2. Juli 1971 bestätigte Wohngesetzbuch, das durch die Gesetze vom 2. Juli 1971, vom 18. Mai 1973 und vom 19. Juli 1976 und durch die Dekrete vom 26. Januar 1983, vom 3. Mai 1983, vom 28. Juni 1983, vom 25. Oktober 1984, vom 1. Dezember 1988, vom 26. April 1990, vom 20. Juli 1990, vom 19. Dezember 1996 und vom 17. Dezember 1997 abgeändert wurde;

2° das Dekret vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der "Société régionale wallonne du logement", abgeändert durch die Dekrete vom 15. Oktober 1986, vom 1. Dezember 1988, vom 4. Juli 1991, vom 29. Oktober 1992, vom 7. Juli 1994, vom 24. November 1994 und vom 25. Januar 1996;

3° das Dekret vom 6. April 1995 bezüglich der Qualitätsnormen der Gemeinschaftswohnungen und der kleinen Einzelwohnungen, die als Hauptwohnsitz vermietet bzw. zu Miete freigegeben werden;

4° die Artikel 9, 12 und 14 des Programmdekrets zur Festlegung verschiedener Maßnahmen in Sachen Finanzen, Beschäftigung, Umwelt, bezuschusste Arbeiten, Wohnungswesen und soziale Maßnahmen.

Art. 3 - Die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets zugelassenen Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes bleiben in dem Genuß dieser Zulassung während eines Jahres ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets.

Die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets zugelassenen Krediteinrichtungen bleiben in dem Genuß dieser Zulassung während eines Jahres ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets.

Art. 4 - In Artikel 1 des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der "Société régionale wallonne du logement", abgeändert durch das Dekret vom 7. Juli 1994, wird der Wortlaut "Société régionale wallonne du logement" durch den Wortlaut "Société wallonne du logement" ersetzt.

Art. 5 - Die "Société wallonne du logement" erarbeitet das in Artikel 141 sub Artikel 1 erwähnte Gesamtprogramm binnen zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets.

Art. 6 - Artikel 4 tritt am Tage der Veröffentlichung des vorliegenden Dekrets in Kraft.

Im Wallonischen Wohngesetzbuch treten die Artikel 100 Absatz 2, 146, 148, 152, 184 Absatz 2, und 187 bis 190 am 1. Januar 2001 in Kraft.

Unter Vorbehalt der Absätze 1 und 2 tritt das Wallonische Wohngesetzbuch am ersten Tag des dritten Monats nach der Veröffentlichung des vorliegenden Dekrets in Kraft.

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

Namur, den 29. Oktober 1998

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung, beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,

R. COLLIGNON

Der Minister der Raumordnung, der Ausrüstung und des Transportwesens,

M. LEBRUN

Der Minister der Inneren Angelegenheiten und des Öffentlichen Dienstes,

B. ANSELME

Der Minister des Haushalts und der Finanzen, der Beschäftigung und der Ausbildung,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Der Minister der Umwelt, der Naturschätze und der Landwirtschaft,

G. LUTGEN

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

W. TAMINIAUX

Der Minister der Forschung, der Technologischen Entwicklung, des Sportwesens und der Internationalen Beziehungen,

W. ANCION

—
Note

(1) *Außerordentliche Sitzungsperiode 1998-1999*

Dokumente des Rates 371 (1997-1998) Nrn. 1 bis 127

Ausführliches Sitzungsprotokoll, öffentliche Sitzung vom 22. Oktober 1998

Diskussion. Abstimmung.

—
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 98 — 3247

[C - 98/27652]

29 OKTOBER 1998. — Decreet tot invoering van de Waalse Huisvestingscode (1)

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

Artikel 1. De Waalse Huisvestingscode bestaat uit de onderstaande bepalingen.

WAALSE HUISVESTINGSCODE

TITEL I. — Algemene bepalingen

HOOFDSTUK I. — Begripsomschrijvingen

Artikel 1. In de zin van deze Code wordt verstaan onder :

1° gebouw : gebouwd onroerend goed dat al dan niet voor huisvesting is bestemd;

2° woonkern : groep van gebouwen die overeenkomstig een gewestplan of een gemeentelijk plan van aanleg in een woongebied gelegen zijn en aan door de Regering gestelde dichtheidsnormen inzake woningen en bewoners voldoen;

3° woning : gebouw of gebouwgedeelte dat structureel bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;

4° eengezinswoning : woning waarvan de woonvertrekken en de sanitaire ruimten bestemd zijn voor één enkel gezin;

5° kleine eengezinswoning : eengezinswoning waarvan de bewoonbare oppervlakte niet meer dan 28 m² bedraagt;

6° gemeenschappelijke woning : woning waarvan ten minste één woonvertrek of één sanitaire ruimte door verscheidene gezinnen wordt gebruikt;

7° integratiewoning : woning die met een subsidie van het Gewest gerenoveerd of geherstructureerd is om gezinnen die in een preciaire toestand verkeren een onderkomen te bezorgen;

8° transitwoning : woning die met een subsidie van het Gewest gerenoveerd of geherstructureerd is om gezinnen die in een preciaire toestand verkeren of door overmacht hun woning verliezen, een tijdelijk onderkomen te bezorgen;

9° sociale woning : woning waarop een publiekrechtelijke rechtspersoon zakelijke rechten heeft en die bestemd is om bewoond te worden door gezinnen die in een preciaire toestand verkeren of bij het betrekken van de woning een bescheiden inkomen genieten;

(De nota's betreffende deze tekst bevinden zich op blz. 39044.)

10° gelijkgestelde sociale woning : woning, met uitzondering van sociale woningen, die door een vastgoedbeheerder wordt beheerd, verhuurd of gefinancierd in het kader van het door het Gewest uitgestippelde sociaal beleid;

11° middelgrote woning : woning waarop een publiekrechtelijke rechtspersoon zakelijke rechten heeft en die bestemd is om te worden bewoond door gezinnen die bij het betrekken van de woning een gemiddeld inkomen genieten;

12° gezonde woning : woning die voldoet aan de door de Regering gestelde minimale gezondheidsnormen;

13° verbeterbare woning : woning die niet voldoet aan de door de Regering gestelde minimale gezondheidsnormen, maar die gesaneerd kan worden na uitvoering van de noodzakelijke werken waarvan de kosten en de omvang de door de Regering bepaalde drempel niet overschrijden;

14° onverbeterbare woning : woning die niet voldoet aan de door de Regering gestelde minimale gezondheidsnormen en waarvan de sanering de uitvoering van zulke werken vergt dat de kosten en de omvang ervan de door de Regering bepaalde drempel overschrijden;

15° onbewoonbare woning : woning die niet voldoet aan de door de Regering gestelde minimale gezondheidsnormen en die de gezondheid of de veiligheid van de bewoners in gevaar brengt;

16° onaangepaste woning : woning die, overeenkomstig de door de Regering gestelde normen, wegens de ligging van de kamers niet geschikt is om bewoond te worden door een gezin met een gehandicapte persoon;

17° overbewoonde woning : woning waarvan de structuur ongeschikt is of waarvan de afmetingen te klein zijn voor de gezinssamenstelling, overeenkomstig de door de Regering gestelde normen;

18° onderbewoonde woning : woning waarvan de structuur ongeschikt is of waarvan de afmetingen te groot zijn ten opzichte van de gezinssamenstelling, overeenkomstig de door de Regering gestelde normen;

19° nuttige oppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte, berekend overeenkomstig de door de Regering gestelde normen;

20° woonvertrek : kamer, kamergedeelte of binnenruimte, met uitzondering van de hallen, gangen, sanitaire ruimten, berghokken, kelders, niet ingerichte zolders, onbewoonbare bijgebouwen, garages, lokalen voor het uitoefenen van een beroep en lokalen met één van volgende kenmerken :

a. een nuttige oppervlakte die kleiner is dan de door de Regering vastgelegde minimumoppervlakte;

b. horizontale afmetingen die onder de door de Regering bepaalde grens blijven liggen;

c. een vloer op de kelderverdieping, binnen de door de Regering bepaalde grenzen;

d. een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting;

21° sanitaire ruimten : de W.C.'s, badkamers en waskamers;

22° bewoonbare oppervlakte : nuttige oppervlakte van de woonvertrekken;

23° vastgoedbeheerder : een plaatselijk bestuur, een autonoom gemeentebedrijf, de "Société wallonne du logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), een openbare huisvestingsmaatschappij, het "Fonds du logement des familles nombreuse de Wallonie" (Waalse Woningfonds van de Grote Gezinnen) of een agentschap voor sociale huisvesting;

24° bouwen : een woning bouwen, laten bouwen of een nooit bewoonde woning aankopen;

25° aanpassen : werken die niet om ongezondheidsredenen vereist zijn, uitvoeren ten einde een woning geschikt te maken voor een gezin met een handicapte persoon;

26° renoveren : werken in een verbeterbare woning uitvoeren om er één of meer ongezondheidsorzaken weg te werken, of een woning verbouwen waarvan de afmetingen of de structuur ongeschikt zijn voor de gezinssamenstelling;

27° herstructureren : werken uitvoeren in een gebouw dat aanvankelijk niet voor bewoning bestemd is, om er een woning van te maken of om de structuur van een verbeterbare woning grondig te wijzigen;

28° 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;

29° gezin in een precaire toestand :

a. alleenstaande met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 400.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste;

b. 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, met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 550.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste;

c. gezin dat begeleid wordt door een door de Regering erkende dienst voor schuldbemiddeling, en met een jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan een maximumbedrag bepaald door de Regering.

De sub a., b. en c. bedoelde personen mogen geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve een onverbeterbare of onbewoonbare woning;

30° gezin met een bescheiden inkomen :

a. alleenstaande met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 800.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste;

b. 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, met een globaal belastbaar jaarinkomen dat niet meer bedraagt dan 1.000.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste.

De sub a. en b. bedoelde personen mogen geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve een onverbeterbare of onbewoonbare woning;

31° gezin met een gemiddeld inkomen :

a. alleenstaande met een globaal belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan een bescheiden inkomen, maar niet meer bedraagt dan 1.250.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste;

b. 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, met een globaal belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan een bescheiden inkomen, maar niet meer bedraagt dan 1.500.000 BEF, verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste.

De sub a. en b. bedoelde personen mogen geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve een onverbeterbare of onbewoonbare woning;

32° kind ten laste : persoon voor wie een kinderbijslag of een wezenrente wordt toegekend aan een verzoekend gezinslid, of het kind dat, na overlegging van bewijsstukken, door de Regering geacht wordt ten laste te zijn. Het gehandicapte gezinslid of kind wordt beschouwd als bijkomend kind ten laste;

33° gehandicapte persoon : minder- of meerjarige persoon met aanzienlijk beperkte capaciteiten inzake sociale integratie en inschakeling in het arbeidsproces ten gevolge van een krenking van het geestelijk, sensorieel of lichamelijk vermogen, overeenkomstig de door de Regering gestelde normen;

34° plaatselijk bestuur : provincie, gemeente, openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

35° bestuur : de diensten van de Regering die voor huisvesting bevoegd zijn.

HOOFDSTUK II. — *Doelstellingen*

Art. 2. § 1. Het Gewest en de andere overheidsorganen passen, elk binnen zijn eigen bevoegdheden, het recht op menswaardig wonen toe, waarbij de woning een omgeving is waarin personen en gezinnen wonen, zelfstandig leven en tot ontplooiing komen.

Hun beleidsdaden streven naar meer samenhang in de samenleving door het aanmoedigen van de renovatie van het patrimonium en door een diversifiëring en een uitbreiding van het woningaanbod in de woonkernen.

§ 2. Het doel van de Huisvestingscode is te voorzien in gezonde woningen, alsmede ervoor te zorgen dat er bij voorrang woningen ter beschikking worden gesteld van gezinnen met een bescheiden inkomen en van gezinnen in een preciaire toestand.

TITEL II. — *Middelen van het gewestelijk huisvestingsbeleid*

HOOFDSTUK I. — *Gezondheidsnormen voor woningen*

Afdeling 1. — Vaststelling van de gezondheidsnormen

Art. 3. De minimale gezondheidsnormen voor woningen worden door de Regering vastgelegd.

Deze criteria hebben betrekking op :

1° de stabiliteit;

2° de waterdichtheid;

3° de elektriciteits- en gasinstallatie;

4° de verluchting;

5° de natuurlijke verlichting;

6° de sanitaire voorzieningen en de verwarmingsinstallatie;

7° de structuur en de afmetingen van de woning, inzonderheid naar gelang van de gezinssamenstelling;

8° de doorgangsmogelijkheden op de vloeren en de trappen.

Art. 4. De voorwaarden en de nadere regels waarbij de verbeterbare woningen, die deel uitmaken van een groep van onverbeterbare woningen, met onverbeterbare woningen kunnen worden gelijkgesteld, worden door de Regering bepaald.

Afdeling 2. — Inachtneming van de gezondheidsnormen

Art. 5. De door de Regering aangewezen ambtenaren en personeelsleden zijn bevoegd om na te gaan of de in dit hoofdstuk bedoelde bepalingen worden nageleefd, en terzake de nodige vaststellingen te verrichten. Daarbij stellen ze een verslag op.

De door de Regering aangewezen personeelsleden en ambtenaren mogen een woning waarvan de bewoner of de drager van zakelijke rechten hen de toegang ontzegt of een leegstaande woning slechts betreden met machtiging van de rechter van de politierechtbank.

Art. 6. In de door de Regering bepaalde gevallen deelt het bestuur de conclusie van het verslag mee aan de drager van zakelijke rechten op het gebouw, aan de bewoner en aan de burgemeester.

Art. 7. Binnen drie maanden na ontvangst ervan beslist de burgemeester over het door het bestuur meegedeelde verslag.

Wanneer de drager van zakelijke rechten op de woning gekend is, dient de burgemeester hem te horen. De verhoorprocedure wordt door de Regering bepaald.

Onverminderd artikel 201 treft de burgemeester bewarende maatregelen, geeft hij bevel tot uitvoering van renovatie-, herstructurerings-, slopingswerken of legt hij het bewoningsverbod op.

Indien de drager van zakelijke rechten op de woning de werken niet uitvoert, neemt de burgemeester de uitvoering ervan op zich. De gemaakte kosten moeten door de drager van zakelijke rechten worden terugbetaald.

De burgemeester deelt de door hem getroffen maatregelen aan de Regering mee.

Indien de burgemeester verzuimt een beslissing te nemen binnen de termijn bedoeld in het eerste lid of indien de Regering de door hem opgelegde maatregelen onvoldoende acht, kan ze de plaats van de burgemeester innemen om de toegang tot of het betrekken van de woning waarvoor een gezondheidsonderzoek loopt, te ontzeggen.

De voor de uitvoering van deze maatregel in acht te nemen termijnen worden door de Regering bepaald.

Art. 8. Wanneer de toegang tot een woning krachtens artikel 7 wordt ontzegd of wanneer een woning krachtens hetzelfde artikel onbewoonbaar wordt verklaard, laat de burgemeester de desbetreffende beschikking aanplakken op de betrokken woning. Zolang de beschikking niet opgeheven is, blijft het bericht ervan op de woning aangeplakt.

Het gemeentebestuur houdt een lijst bij van de woningen waarvan de toegang ontzegd wordt en van de onbewoonbaar verklaarde woningen.

Afdeling 3. — Bijzondere voorschriften voor gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur aangeboden

Art. 9. Deze afdeling is van toepassing op gemeenschappelijke woningen, kleine eengezinswoningen en gebouwen die, hoewel aanvankelijk niet voor bewoning bestemd en voor zover ze deel uitmaken van gebouwen die minstens twintig jaar oud zijn, als woningen worden gebruikt en als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur aangeboden.

De bepalingen van deze afdeling zijn echter niet van toepassing op woningen die deel uitmaken van het gebouw waar de verhuurder zijn hoofdverblijfplaats heeft, en dat aan maximum twee gezinnen wordt verhuurd of te huur aangeboden, voor zover de verhuurde goederen door ten hoogste vier personen worden bewoond.

Art. 10. Vóór de verhuurder een in deze afdeling bedoelde woning te huur aanbiedt, moet hij in het bezit zijn van een verhuurvergunning.

Voor die woningen moet :

1° aan de door de Regering vastgelegde minimale gezondheidsnormen worden voldaan, overeenkomstig artikel 3;

2° de gemeenteverordeningen met betrekking tot de gezondheid en de brandveiligheid in acht worden genomen;

3° de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het privé-leven worden gewaarborgd, inzonderheid via een stelsel waarbij de lokalen voor individueel gebruik en de brievenbussen op slot kunnen worden gedaan.

Art. 11. De verhuurvergunning wordt binnen vijftien dagen na indiening van de aangifte voor een te huur aangeboden woning aan de verhuurder afgeleverd, voor zover bij deze aangifte een attest van een door de Regering daartoe erkende persoon gevoegd wordt, waarbij na onderzoek gesteld wordt dat de woning waarvoor een verhuurvergunning wordt aangevraagd de bij artikel 10 bepaalde voorwaarden vervult.

Verhuurvergunningen hebben een geldigheidsduur van vijf jaar vanaf de dag waarop ze worden afgeleverd. De procedures voor de aangifte van het verhuren of te huur aanbieden van een woning, de erkenning van de personen bedoeld in het eerste lid en de aflevering van verhuurvergunningen, alsmede de maximumtarieven voor de onderzoekskosten worden door de Regering bepaald.

Art. 12. Voor woningen die niet voldoen aan de krachtens artikel 10 opgelegde voorwaarden en onderworpen zijn aan een renovatiehuurovereenkomst, kunnen voorlopige verhuurvergunningen worden afgegeven waarvan de duur, die nooit vijf jaar mag overschrijden, door het college van burgemeester en schepenen wordt vastgelegd.

In dat geval moeten de uit te voeren werken in het aan de aflevering van de vergunning voorgaande verslag worden vermeld.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen gaat immers uit van de vaststelling dat de renovatiehuurovereenkomst voorziet in het verhelpen van de gebreken waarop wordt gewezen in het verslag dat bij de aangifte van de te huur aangeboden woning is gevoegd.

In de voorlopige vergunning wordt voor ieder type uit te voeren werken een termijn bepaald.

Art. 13. Als de in artikel 10 bedoelde voorschriften niet worden nageleefd en onverminderd artikel 201 richt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is, of de Regering, zo het college verzuimt op te treden, aan de verhuurder, na advies van één van de in artikel 5 bedoelde ambtenaren of personeelsleden, een aanmaning waarbij hem bevolen wordt binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden alles in het werk te stellen om bovenvermelde voorschriften alsnog na te leven.

Indien de verhuurder geen gevolg geeft aan de in het eerste lid bedoelde aanmaning, wordt de verhuurvergunning door het college van burgemeester en schepenen, of, zo het college verzuimt op te treden, door de Regering ingetrokken.

HOOFDSTUK II. — Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

Afdeling I. — Subsidiabele handelingen

Art. 14. Het Gewest verleent een kooptegemoetkoming aan de gezinnen die :

1° ofwel een gezonde woning aankopen of wensen een woning aan te kopen om ze te saneren;

2° ofwel een gebouw aankopen dat oorspronkelijk niet voor bewoning is bestemd, om het voor bewoning te bestemmen;

Art. 15. Het Gewest verleent een bouwtegemoetkoming aan de gezinnen die :

1° ofwel een onverbeterbare woning slopen en een woning optrekken op het zo vrijgemaakte perceel;

2° ofwel een woning bouwen die binnen een woonkern gelegen is, wanneer de tegemoetkoming uit een premie, een terugbetaalbaar voorschot of een subsidie bestaat als bijdrage tot de renteverlaging van een hypotheeklening.

Art. 16. Het Gewest verleent een renovatietegemoetkoming aan de gezinnen die :

1° ofwel werken uitvoeren met het oog op de verwijdering van één of meerdere ongezondheidsorzaken in een verbeterbare woning die ze huren of waarop ze zakelijke rechten bezitten;

2° ofwel een op grond van de gezinssamenstelling overbewoonde woning vergroten.

Art. 17. Het Gewest verleent een herstructureringstegemoetkoming aan de gezinnen die werken uitvoeren in een gebouw dat aanvankelijk niet voor bewoning is bestemd en er een woning van willen maken, of die de structuur van een verbeterbare woning grondig wijzigen.

Art. 18. Het Gewest verleent een aanpassingstegemoetkoming aan de gezinnen die, op grond van de handicap van een gezinslid, wijzigingen aanbrengen aan de ligging van de kamers van een woning die ze huren of waarop ze zakelijke rechten bezitten.

Art. 19. Het Gewest verleent een sloopstegemoetkoming aan de gezinnen die een onverbeterbare woning waarop ze zakelijke rechten bezitten, volledig afbreken.

Art. 20. Het Gewest verleent een tegemoetkoming aan de gezinnen voor het optrekken van een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten.

Een woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst wanneer het gezin zich als tegenprestatie van de in het eerste lid bedoelde tegemoetkoming ertoe verbindt de betrokken woning aan een vastgoedbeheerder te verhuren, die ze als hoofdverblijfplaats tegen een redelijke huurprijs onderverhuurt aan een onderhuurder die een bescheiden inkomen geniet of in een preciaire toestand verkeert.

Een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten, moet minstens negen jaar in die hoedanigheid behouden blijven.

Art. 21. Het Gewest verleent een verhuis- of huurtegemeetkoming :

1° aan de gezinnen in een preciaire toestand die hun intrek nemen in een gezonde woning of een verbeterbare woning huren die binnen zes maanden na hun intrek gesaneerd wordt;

2° aan de gehandicapte personen in een preciaire toestand of aan de gezinnen in een preciaire toestand met een gehandicapt kind ten laste die een gezonde en aangepaste woning huren nadat ze een ongeschikte woning hebben ontruimd;

3° aan de gezinnen die op initiatief van een openbare huisvestingsmaatschappij, een door haar beheerde, maar onderbewoonde woning ontruimen om een woning te betrekken die aan de gezinssamenstelling beantwoordt.

Art. 22. Wanneer een gezin dat in een preciaire toestand verkeert, een gezonde of verbeterbare woning huurt, krijgt het van het Gewest een tegemoetkoming om het verstrekken van de huurwaarborg door een bankinstelling mogelijk te maken. De tegemoetkoming kan worden toegekend door toedoen van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Afdeling 2. — Vormen van tegemoetkomingen

Art. 23. § 1. De tegemoetkomingen worden verleend in de vorm van :

1° een premie;

2° een terugbetaalbaar voorschot;

3° een subsidie die bijdraagt tot de renteverlaging van hypotheekleningen of van de kostprijs van de borgstellingskredieten;

4° waarborgen van honorering voor de terugbetaling van hypotheekleningen die worden toegestaan door sociale kredietinstellingen of door iedere instelling bedoeld in artikel 56, § 2, 2°, j., van het Wetboek van de inkomstenbelastingen;

5° een verzekering tegen het risico van inkomensverlies van gezinnen die een hypotheeklening aangaan.

§ 2. In de gevallen bedoeld in § 1, 4°, kan de Regering door toedoen van de sociale kredietmaatschappij een solidariteitsbijdrage heffen op de geleende bedragen. Het bedrag van deze bijdrage, dat in ieder geval niet hoger mag zijn dan één procent van het geleende bedrag, wordt door de Regering bepaald.

Het bedrag van de solidariteitsbijdragen wordt gestort aan een fonds ter financiering van de uitvoering van de door het Gewest verleende waarborgen van honorering.

Afdeling 3. — Voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen en berekening ervan

Art. 24. § 1. De wijze van berekening van de tegemoetkomingen wordt door de Regering bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met :

1° de gezinssamenstelling, inzonderheid de aanwezigheid van kinderen en personen met een handicap;

2° het gezinsinkomen.

§ 2. Ook de voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen worden door de Regering bepaald.

Deze voorwaarden hebben betrekking op :

1° het onroerend vermogen van het gezin dat om de tegemoetkoming verzoekt;

2° het bewonen, de verkoop of de huur van de woning;

3° de staat van het gebouw;

4° in voorkomend geval, de termijnen voor de uitvoering van de in de artikelen 14 tot 21 bedoelde werken.

Art. 25. De Regering bepaalt binnen welke grenzen en onder welke voorwaarden de gezinnen in aanmerking kunnen komen voor verschillende tegemoetkomingen tegelijk, met inbegrip van de hypotheekleningen die door de "Société wallonne du logement", het "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" en de sociale kredietmaatschappijen worden toegestaan.

Afdeling 4. — Procedure

Art. 26. De tegemoetkomingsaanvragen worden aan het bestuur gericht, dat binnen vijftien dagen de ontvangst van het dossier bericht en, in voorkomend geval, om ieder document verzoekt dat nodig is voor de verdere aanvulling van het dossier.

Binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag, te rekenen vanaf de dag waarop het aanvraagdossier volledig is, maakt het bestuur zijn beslissing bekend waarbij de tegemoetkoming wordt toegekend of waarbij geweigerd wordt de tegemoetkoming toe te kennen.

Indien de beslissing niet binnen de in het tweede lid bedoelde termijn aan de aanvrager wordt meegedeeld, moet ervan uit worden gegaan dat beslist is de aanvraag te weigeren.

In de door de Regering vastgestelde gevallen wordt de in het tweede lid bepaalde termijn met één maand verlengd.

Art. 27. Binnen de maand na de bekendmaking van de weigering om de tegemoetkoming te verlenen kan de aanvrager bij aangetekend schrijven bij de Regering een beroep instellen.

De Regering beslist binnen drie maanden na ontvangst van het beroep.

Indien de beslissing niet binnen de in het tweede lid bedoelde termijn aan de aanvrager wordt medegedeeld, wordt ervan uitgegaan dat beslist is om de tegemoetkoming te verlenen.

Art. 28. § 1. De wijze van berekening van het bedrag dat moet worden terugbetaald door de tegemoetkomingsgerechtigde die de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming niet in acht neemt, wordt door de Regering bepaald.

De Regering houdt wel rekening met de periode waarover aan de voorwaarden is voldaan.

§ 2. Binnen één maand na kennisgeving van de beslissing tot invordering van het bedrag kan de tegemoetkomingsgerechtigde bij aangetekend schrijven bij de Regering een beroep instellen.

De Regering beslist binnen drie maanden na ontvangst van het beroep. Indien de beslissing niet binnen drie maanden aan de aanvrager is medegedeeld, moet ervan uit worden gegaan dat het beroep is afgewezen.

HOOFDSTUK III. — Tegemoetkomingen aan andere rechtspersonen dan de openbare huisvestingsmaatschappijen

Afdeling 1. — Huisvestingstegemoetkomingen

Onderafdeling 1. — Categorieën van tegemoetkomingen

Art. 29. § 1. Het Gewest kan een tegemoetkoming toekennen aan ieder plaatselijk bestuur of autonoom gemeentebedrijf dat onteigeningen verricht of dat zakelijke rechten bezit of zal bezitten op een verbeterbaar gebouw met het oog op renovatie, herstructurering of aanpassing ervan om er één of verscheidene sociale woningen van te maken.

De aanvrager vraagt de op het betrokken grondgebied bevoegde openbare huisvestingsmaatschappij of ze de in artikel 54 bedoelde tegemoetkoming wenst te ontvangen. De tegemoetkoming wordt de aanvrager slechts verleend als de openbare huisvestingsmaatschappij weigert tussenbeide te komen. Als er geen antwoord is binnen vijfenveertig dagen na de indiening van de aanvraag, moet ervan worden uitgegaan dat ze niet ingewilligd is.

§ 2. Het Gewest draagt in de volgende kosten bij :

1° de kosten voor de verwerving van zakelijke rechten op het gebouw;

2° de renovatie-, herstructurerings- of aanpassingskosten.

Art. 30. Het Gewest kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere rechtspersoon, met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, die een onverbeterbare woning aankoopt om die te slopen en de zo vrijgemaakte grond te bestemmen voor het optrekken van woningen en, in tweede instantie binnen de door de Regering vastgestelde grenzen, voor gemeenschappelijke voorzieningen die noodzakelijk deel uitmaken van een groep van woningen.

Het Gewest komt tegemoet in de kosten voor de aankoop en de sloping van het gebouw.

Art. 31. § 1. Het Gewest kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere publiekrechtelijke rechtspersoon of aan iedere sociale instelling, met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, die een verbeterbare woning renoveert of een gebouw herstructureert om er een transitwoning van te maken.

De woning die met de tegemoetkoming van het Gewest wordt gerenoveerd of geherstructureerd, wordt ten minste negen jaar als transitwoning gebruikt.

§ 2. De terbeschikkingstelling van een transitwoning wordt aangevuld met een begeleiding van de bewoners die erop gericht is de overgang naar een vaste woning te begunstigen.

Art. 32. § 1. Het Gewest kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere publiekrechtelijke rechtspersoon of aan iedere sociale instelling, met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, die een woning optrekt, een gebouw waarop ze zakelijke rechten bezit, herstructureert of een verbeterbare woning renoveert om er een middelgrote woning van te maken.

§ 2. De terbeschikkingstelling van een transitwoning wordt aangevuld met een sociale begeleiding van de bewoners.

Art. 33. Het Gewest kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere publiekrechtelijke rechtspersoon, met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, die een woning bouwt, een gebouw herstructureert waarop ze zakelijke rechten bezit, of een verbeterbare woning renoveert om er een middelgrote woning van te maken.

De bestemming als middelgrote woning moet ten minste dertig jaar behouden blijven.

Art. 34. Het Gewest kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere publiekrechtelijke rechtspersoon, met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, die gronden aankoopt om grondreserves samen te stellen die hoofdzakelijk voor de bouw van woningen bestemd zijn.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen en berekeningswijze

Art. 35. De in de artikelen 29 tot 33 bedoelde tegemoetkomingsgerechtigden kunnen ofwel alleen handelen ofwel door afsluiten van een overeenkomst met een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon.

Art. 36. In afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden de in deze afdeling bedoelde voorwaarden voor de toekenning van huisvestingstegemoetkomingen in voorkomend geval door de Regering bepaald.

Deze voorwaarden hebben betrekking op :

1° de maximumkostprijs van de woning;

2° de termijn waarbinnen de woning opgetrokken moet worden;

3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;

4° de keuze van de kandidaat-huurders of -bewoners;

5° de berekeningswijze van de huurprijs van de verhuurde woningen of van de vergoeding voor de woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten rekening houdende met o.m. de inkomsten en gezinslasten, met de huurders of bewoners, alsmede met het comfort en de ouderdom van deze woningen;

6° de bepalingen voor het huurcontract of voor de overeenkomst voor preciaire bewoning, o.m. voor de duur van het huurcontract of van de overeenkomst, voor de duur van de opzegging, voor retributies en lasten, voor de huurwaarborg en de strafbepalingen;

7° de mogelijkheid voor de huurder of de bewoner om eigenaar te worden van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° het behoud van de bestemming van de woning bij een eigendomsoverdracht.

Art. 37. § 1. De huisvestingstegemoetkomingen worden in de vorm van subsidies gestort.

§ 2. De Regering bepaalt de wijze van berekening van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de met de tegemoetkoming opgetrokken woning, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw, na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen de woning gelegen is, of met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Art. 38. De wijze van berekening van het bedrag dat terugbetaald moet worden door de tegemoetkomingsgerechtigde die de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming niet vervult, wordt door de Regering bepaald.

De Regering houdt wel rekening met de periode waarover aan de voorwaarden wordt voldaan.

Onderafdeling 3. — Procedure

Art. 39. De tegemoetkomingsaanvragen worden aan het bestuur gericht, dat binnen vijftien dagen de ontvangst van het dossier bericht en, in voorkomend geval, om ieder document verzoekt dat nodig is voor de verdere aanvulling van het dossier.

Art. 40. Wanneer de oorspronkelijke staat van het gebouw een voorwaarde vormt voor de toekenning van de tegemoetkoming, wordt door het bestuur een gezondheidsverslag opgemaakt.

Art. 41. Wanneer de aanvraag om tegemoetkoming betrekking heeft op een in artikel 29 bedoelde handeling en in de door de Regering vastgestelde gevallen, roept het Bestuur, in de door de Regering voorgeschreven termijnen, de aanvrager en de betrokken openbare besturen bijeen in plenaire vergadering.

De plenaire vergadering brengt advies uit over de technische en financiële bestanddelen van het project, alsmede over de vraag of het in de lijn ligt van de doelstellingen die het Gewest inzake huisvestingsbeleid heeft bepaald. Een openbaar bestuur dat niet aanwezig is op de vergadering, wordt geacht een gunstig advies uit te brengen.

Het bestuur bezorgt de Regering het advies van de plenaire vergadering.

De voorwaarden en nadere regels voor de werking van de plenaire vergadering worden door de Regering bepaald.

Art. 42. Overeenkomstig de artikelen 36 tot en met 38 en op grond van het gezondheidsverslag bedoeld in artikel 40 en het verslag bedoeld in artikel 41 kan door de Regering een subsidie worden verleend.

Art. 43. De voorwaarden en nadere regels voor de uitvoering van deze onderafdeling worden door de Regering bepaald.

Afdeling 2. — Tegemoetkomingen voor uitrustingen in gehelen van woningen

Onderafdeling 1. — Tegemoetkomingen voor uitrustingen

Art. 44. § 1. Wanneer een plaatselijk bestuur, een autonoom gemeentebedrijf of het "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" een groep van sociale woningen, van gelijkgestelde sociale woningen, middelgrote woningen, integratie- of transitwoningen optrekt, kan het Gewest volgende kosten ten laste nemen :

1° de kosten voor de uitrusting met wegen, rioleringen, openbare verlichting, watervoorzieningsnetwerken en gemeenschappelijke toegangswegen en kosten voor de aanleg van dergelijke uitrustingen;

2° de kosten voor de heruitrusting en heraanleg van de gemeenschappelijke uitrustingen of voor de aanleg van de toegangswegen die niet vroeger aan de gemeente zijn afgestaan;

3° de kosten voor de aanvullende uitrustingen voor gemeenschappelijk gebruik die noodzakelijk deel uitmaken van het geheel.

De in het eerste lid bedoelde besturen en instellingen kunnen alleen of in het kader van een partnerovereenkomst met een andere rechtspersoon handelen.

§ 2. Het Gewest kan de in § 1, 1°, bedoelde kosten voor uitrusting en aanleg ten laste nemen wanneer de grond bestemd is voor verplaatsbare woningen die door nomaden bewoond worden.

Art. 45. Onder optrekken van een in artikel 44, § 1, bedoeld groep verstaat men één of meer van onderstaande handelingen :

1° de herstructurering van een gebouw;

2° de aanpassing of de renovatie van een verbeterbare woning;

3° de sloping van een onverbeterbare woning en het optrekken van een nieuwe woning op de zo vrijgemaakte grond;

4° de bouw van een woning;

5° de aankoop van een gebouw voor bewoning dat nooit is bewoond of waarvan de bouw niet voltooid is;

6° de verkaveling van percelen ten einde particulieren een zakelijk recht op één van deze percelen te laten verwerven om er voor eigen rekening een woning op te bouwen of te laten bouwen of om er eigenaar van te worden krachtens een overeenkomst die met een private onderneming gesloten is, ongeacht de aard of de benaming van deze overeenkomst;

Art. 46. Op verzoek van de in artikel 44 bedoelde besturen en instellingen kan het Gewest voor eigen rekening uitrustings-, heruitrustings- of aanlegwerken uitvoeren.

De voorwaarden voor de bijdrage van het Gewest worden door de Regering bepaald.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen en berekeningswijze

Art. 47. De Regering bepaalt :

1° het aantal sociale woningen, daarmee gelijkgestelde woningen, middelgrote, integratie- en transitwoningen;

2° het aantal en de afmetingen van de betrokken grondpercelen;

3° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten voldoen;

4° de verkoop-, huur- of bewoningsvoorwaarden;

5° de termijnen voor de verrichting van de in deze afdeling bedoelde handeling.

Art. 48. De Regering bepaalt het percentage van de subsidie of de tegemoetkoming naar gelang van :

1° het type uit te voeren werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

Art. 49. § 1. De wijze van berekening van het bedrag dat terugbetaald moet worden door de tegemoetkomingsgerechtigde die de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming niet vervult, wordt door de Regering bepaald.

De Regering houdt wel rekening met de periode waarover aan de voorwaarden is voldaan.

§ 2. Wanneer een perceel niet binnen de door de Regering voorgeschreven termijn is bebouwd door een particulier, oefent de tegemoetkomingsgerechtigde een recht van wederinkoop uit op dit perceel tegen de door de koper betaalde prijs, overeenkomstig de artikelen 1660 à 1662 van het Burgerlijk Wetboek. Als zulks niet het geval is, betaalt hij de tegemoetkoming terug overeenkomstig § 1.

Art. 50. § 1. De in artikel 44, 1° en 2°, bedoelde uitrustingen en inrichtingen worden in de staat waarin ze zich bevinden, kosteloos naar de gemeente overgedragen en bij de gemeentewegen ondergebracht.

Deze overdracht wordt verricht op de datum van ondertekening van het door de Regering voor echt verklaarde proces-verbaal van definitieve oplevering.

§ 2. Wanneer de gemeente niet als opdrachtgever optreedt, wordt ze betrokken bij het toezicht op de werken en verzocht bij de voorlopige en definitieve oplevering aanwezig te zijn.

Onderafdeling 3. — Procedure

Art. 51. De tegemoetkomingsaanvragen worden aan het bestuur gericht, dat binnen vijftien dagen ontvangst van het dossier bericht en, in voorkomend geval, om ieder document verzoekt dat nodig is voor de verdere aanvulling van het dossier.

Art. 52. In de door de Regering vastgestelde gevallen roept het bestuur in de door de Regering voorgeschreven termijnen de aanvrager en de betrokken openbare besturen bijeen in plenaire vergadering.

De plenaire vergadering brengt advies uit over de technische en financiële bestanddelen van het project, alsmede over de vraag of het in de lijn ligt van de doelstellingen die het Gewest inzake huisvestingsbeleid heeft bepaald. Een openbaar bestuur dat niet aanwezig is op de vergadering, wordt geacht een gunstig advies uit te brengen.

Het bestuur bezorgt de Regering het advies van de plenaire vergadering.

De voorwaarden en nadere regels voor de werking van de plenaire vergadering worden door de Regering bepaald.

Art. 53. De voorwaarden en nadere regels voor de uitvoering van deze onderafdeling worden door de Regering bepaald.

HOOFDSTUK IV. — *Tegemoetkomingen aan openbare huisvestingsmaatschappijen*

Afdeling 1. — Huisvestingstegemoetkomingen

Onderafdeling 1. — *Categorieën van tegemoetkomingen*

Art. 54. § 1. De "Société wallonne du logement" kan een subsidie verlenen aan de openbare huisvestingsmaatschappij die aankopen of onteigeningen verricht, zakelijke rechten verwerft of zal verwerven op een verbeterbaar gebouw met het oog op de renovatie, herstructurering of aanpassing ervan om er één of verscheidene sociale woningen van te maken.

De "Société wallonne du logement" draagt in de volgende kosten bij :

1° de kosten voor verwerving van zakelijke rechten op het gebouw;

2° de renovatie-, herstructurerings- of aanpassingskosten.

§ 2. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die één of meer sociale woningen bouwt.

De "Société wallonne du logement" komt tegemoet in de bouwkosten.

Art. 55. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die een onverbeterbare woning aankoopt om die te slopen en de zo vrijgemaakte grond te bestemmen voor het optrekken van woningen en, in tweede instantie binnen de door de Regering vastgestelde grenzen, voor gemeenschappelijke voorzieningen die noodzakelijk deel uitmaken van een groep van woningen.

De "Société wallonne du logement" komt tegemoet in de kosten van de aankoop en de sloping van het gebouw.

Art. 56. § 1. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die een verbeterbaar gebouw renoveert of herstructureert om er een transitwoning van te maken.

Het gebouw dat met de tegemoetkoming van de "Société wallonne du logement" wordt gerenoveerd of geherstructureerd, wordt ten minste negen jaar als transitwoning gebruikt.

§ 2. De terbeschikkingstelling van een transitwoning wordt aangevuld met een begeleiding van de bewoners met het oog op de overgang naar een vaste woning.

Art. 57. § 1. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die een verbeterbaar gebouw renoveert of herstructureert om er een integratiewoning van te maken.

Het gebouw dat met de tegemoetkoming van de "Société wallonne du logement" wordt gerenoveerd of geherstructureerd, wordt ten minste negen jaar als integratiewoning gebruikt.

§ 2. De terbeschikkingstelling van een transitwoning wordt aangevuld met een sociale begeleiding van de bewoners.

Art. 58. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die een woning bouwt, een gebouw herstructureert waarop ze zakelijke rechten bezit of een verbeterbare woning renoveert om er een middelgrote woning van te maken.

De bestemming als middelgrote woning moet ten minste dertig jaar behouden worden.

Art. 59. De "Société wallonne du logement" kan een tegemoetkoming verlenen aan iedere openbare huisvestingsmaatschappij die gronden aankoopt om grondreserves samen te stellen die hoofdzakelijk voor het optrekken van woningen bestemd zijn.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen en berekeningswijze

Art. 60. De in de artikelen 54 tot 58 bedoelde tegemoetkomingsgerechtigden kunnen ofwel alleen handelen ofwel door afsluiten van overeenkomst met een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon.

Art. 61. In afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden de in deze afdeling bedoelde voorwaarden voor de toekenning van huisvestingstegemoetkomingen in voorkomend geval door de Regering bepaald.

Deze voorwaarden hebben betrekking op :

1° de maximumkostprijs van de woning;

2° de termijn waarbinnen de woning opgetrokken moet worden;

3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;

4° de keuze van de kandidaat-huurders of -bewoners;

5° de berekeningswijze van de huurprijs van de verhuurde woningen of van de vergoeding van de woningen waarvoor een overeenkomst voor precaire bewoning wordt afgesloten, rekening houdende met o.m. de inkomsten en gezinslasten van de huurders of bewoners, alsmede met het comfort en de ouderdom van deze woningen;

6° de bepalingen voor het huurcontract of voor de overeenkomst precaire bewoning, o.m. voor de duur van het huurcontract of van de overeenkomst, voor de duur van de opzegging, voor retributies en lasten, voor de huurwaarborg en de strafbepalingen in geval van niet-naleving van de bepalingen tot regeling van het huurstelsel;

7° de mogelijkheid voor de huurder of de bewoner om eigenaar te worden van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° het behoud van de bestemming van de woning bij een eigendomsoverdracht.

Art. 62. § 1. De huisvestingstegemoetkomingen worden in de vorm van subsidies gestort.

§ 2. De Regering bepaalt de wijze van berekening van de tegemoetkoming door rekening te houden met de bestemming van de met de tegemoetkoming opgetrokken woning, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw, na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen de woning gelegen is of met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Art. 63. De wijze van berekening van het bedrag dat terugbetaald moet worden door de tegemoetkomingsgerechtigde die de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming niet vervult, wordt door de Regering bepaald.

De Regering houdt wel rekening met de termijn waarover aan de voorwaarden is voldaan.

Onderafdeling 3. — Procedure

Art. 64. De tegemoetkomingsaanvragen worden gericht aan de "Société wallonne du logement", die binnen vijftien dagen de ontvangst van het dossier bericht en, in voorkomend geval, om ieder document verzoekt dat nodig is voor de verdere aanvulling van het dossier.

Art. 65. Wanneer de oorspronkelijke staat van het gebouw een voorwaarde vormt voor de toekenning van de tegemoetkoming, wordt door het bestuur een gezondheidsverslag opgemaakt.

Art. 66. In de door de Regering vastgestelde gevallen roept de "Société wallonne du logement" in de door de Regering voorgeschreven termijnen de aanvrager en de betrokken openbare besturen bijeen in plenaire vergadering.

De plenaire vergadering brengt advies uit over de technische en financiële bestanddelen van het project, alsmede over de vraag of het in lijn ligt van de doelstellingen die het Gewest inzake huisvestingsbeleid heeft bepaald. Een openbaar bestuur dat niet aanwezig is op de vergadering, wordt geacht een gunstig advies uit te brengen.

De "Société wallonne du logement" bezorgt de Regering het advies van de plenaire vergadering.

De voorwaarden en nadere regels voor de werking van de plenaire vergadering worden door de Regering bepaald.

Art. 67. De "Société wallonne du logement" kan de subsidie verlenen overeenkomstig de artikelen 61 tot 63, op grond van het in artikel 65 bedoelde gezondheidsverslag en het in artikel 66 bedoelde advies.

Art. 68. De voorwaarden en nadere regels voor de uitvoering van deze onderafdeling worden door de Regering bepaald.

*Afdeling 2. — Tegemoetkomingen voor uitrustingen**Onderafdeling 1. — Tegemoetkomingen voor uitrustingen*

Art. 69. § 1. Wanneer een openbare huisvestingsmaatschappij een groep van sociale woningen, daarmee gelijkgestelde woningen, middelgrote woningen, integratie- of transitwoningen optrekt, kan de "Société wallonne du logement" volgende kosten ten laste nemen :

1° de kosten voor de uitrusting met wegen, rioleringen, openbare verlichting, watervoorzieningsnetwerken en gemeenschappelijke toegangswegen en kosten voor de aanleg van dergelijke voorzieningen;

2° de kosten voor de heruitrusting en heraanleg van de gemeenschappelijke uitrustingen of voor de aanleg van de toegangswegen die niet vroeger aan de gemeente zijn afgestaan;

3° de kosten voor de aanvullende uitrustingen voor gemeenschappelijk gebruik die noodzakelijk deel uitmaken van het geheel.

De openbare huisvestingsmaatschappijen kunnen alleen of in het kader van een partnerovereenkomst met een andere rechtspersoon handelen.

Art. 70. Onder optrekken van een in artikel 69 bedoeld geheel verstaat men één of meer van de volgende handelingen :

1° de herstructurering van een gebouw;

2° de aanpassing of de renovatie van een verbeterbare woning;

3° de sloping van een onverbeterbare woning en het optrekken van een nieuwe woning op het zo vrijgemaakte terrein;

4° de bouw van een woning;

5° de aankoop van een gebouw voor bewoning dat nooit is bewoond of waarvan de bouw niet voltooid is;

6° de verkaveling van percelen om particulieren een zakelijk recht te laten verwerven op één van deze percelen om er voor eigen rekening een woning op te bouwen of te laten bouwen, of om er eigenaar van te worden krachtens een overeenkomst die met een privé onderneming gesloten wordt, ongeacht de aard of de benaming van deze overeenkomst.

Art. 71. Op verzoek van de openbare huisvestingsmaatschappijen kan de "Société wallonne du logement" uitrustings-, heruitrustings- of aanlegwerken voor hun rekening uitvoeren.

De voorwaarden voor de bijdrage van de "Société wallonne du logement" worden door de Regering bepaald.

Onderafdeling 2. - Voorwaarden voor de toekenning van tegemoetkomingen en berekeningswijze

Art. 72. De Regering bepaalt :

1° het aantal sociale woningen, daarmee gelijkgestelde woningen, middelgrote woningen, integratie- en transitwoningen;

2° het aantal en de afmetingen van de betrokken grondpercelen;

3° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten voldoen;

4° de verkoop-, huur- of bewoningsvoorwaarden;

5° de termijnen voor de verrichting van de in deze afdeling bedoelde handeling.

Art. 73. De Regering bepaalt het percentage van de subsidie of de tegemoetkoming naar gelang van :

1° het type uit te voeren werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

Art. 74. § 1. De wijze van berekening van het bedrag dat terugbetaald moet worden door de tegemoetkomingsgerechtigde die de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming niet vervult, wordt door de Regering bepaald.

De Regering houdt wel rekening met de periode waarover aan de voorwaarden is voldaan.

§ 2. Wanneer een perceel niet binnen de door de Regering voorgeschreven termijn is bebouwd door een particulier, oefent de gerechtigde een recht van wederinkoop uit op dit perceel tegen de door de koper betaalde prijs, overeenkomstig de artikelen 1660 à 1662 van het Burgerlijk Wetboek. Als zulks niet het geval is, betaalt hij de tegemoetkoming terug overeenkomstig § 1.

Art. 75. De in artikel 69, 1° en 2°, bedoelde uitrustingen en inrichtingen worden in de staat waarin ze zich bevinden kosteloos naar de gemeente overgedragen en bij de gemeentewegen ondergebracht.

Deze overdracht wordt verricht op de datum van ondertekening van het door de Regering voor echt verklaarde proces-verbaal van definitieve oplevering.

§ 2. De gemeente draagt bij tot het toezicht op de werken en wordt verzocht bij de voorlopige en definitieve oplevering aanwezig te zijn.

Onderafdeling 3. — Procedure

Art. 76. De tegemoetkomingsaanvragen worden gericht aan de "Société wallonne du logement", die binnen vijftien dagen ontvangst van het dossier bericht en, eventueel, de nodige gegevens inwint om het verder aan te vullen.

Art. 77. In de door de Regering bepaalde gevallen roept de "Société wallonne du logement" in de door de Regering voorgeschreven termijn de tegemoetkomingsaanvrager en de betrokken openbare besturen bijeen in plenaire vergadering.

De plenaire vergadering brengt advies uit over de technische en financiële bestanddelen van het project, alsook over de vraag of het in de lijn ligt van de doelstellingen die het Gewest inzake huisvestingsbeleid heeft bepaald. Het openbaar bestuur dat niet aanwezig is op de vergadering, wordt geacht een gunstig advies uit te brengen.

De "Société wallonne du logement" richt het advies van de plenaire vergadering aan de Regering.

De plenaire vergadering vindt plaats onder de voorwaarden en op de wijze die door de Regering worden bepaald.

Art. 78. De voorwaarden en de nadere regels voor de tenuitvoerlegging van deze onderafdeling worden door de Regering bepaald.

HOOFDSTUK V. — *Specifieke bepalingen betreffende de bevoorrecht initiatiefgebieden*

Art. 79. § 1. Er worden, met inachtneming van de door de Regering vastgestelde bepalingen, bevoorrechte initiatiefgebieden opgericht om de in de hoofdstukken II, III en IV bedoelde tegemoetkoming te kunnen aanpassen en om, in voorkomend geval, een specifieke tegemoetkoming te kunnen verlenen in welbepaalde geografische gebieden.

§ 2. De Regering bakent de volgende gebieden af :

1. gebieden met hoge vastgoeddruk, waar de prijs van de bouwgrond en van de woningen hoger is dan de door de Regering vastgestelde prijs;
2. gebieden met te herkwalficeren woonkernen in buurten waaruit de bevolking wegtrekt wegens de geleidelijke verloederling;
3. gebieden waar aan globale buurtontwikkeling wordt gedaan in het kader van een geïntegreerd heroplevingsbeleid, gevoerd in buurten waar de bevolkingssamenstelling en de bescheiden huisvestingskwaliteit sociale problemen veroorzaken;
4. gebieden met te herkwalficeren sociale woonwijken waar dezelfde bevolkingsgroep leeft als in 3°.

§ 3. De Regering bepaalt de specifieke tegemoetkoming en past de in de hoofdstukken II, III en IV bedoelde tegemoetkoming aan onder de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt.

HOOFDSTUK VI. — *Leegstandbestrijding**Afdeling 1. — Minnelijke schikking*

Art. 80. Elke vastgoedbeheerder kan de drager van zakelijke rechten op een onbewoonde woning die in zijn werkgebied gelegen is, voorstellen die woning in beheer of in huur te nemen.

Een woning wordt geacht onbewoond te zijn als :

1. ze sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is;
2. ze ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;
3. het water- of elektriciteitsverbruik er gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik;
4. gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is voor die woning.

De leegstand bedoeld in het tweede lid wordt niet onderbroken als de woning wordt gebruikt door een dakloos persoon zonder recht of titel.

Een woning wordt geacht bewoond te zijn als :

1. ze renovatie-, aanpassings- of herstructureringswerken ondergaat;
2. de drager van zakelijke rechten erop bewijst dat hij van plan is ze te herstructureren, te renoveren of aan te passen, op vertoon van een stedenbouwvergunning, een uitvoerig bestek of een omschrijving van de werkzaamheden, voor zover deze werkelijk ondernomen worden binnen drie maanden nadat hij het bewijs heeft geleverd, en uitgevoerd worden.

Art. 81. De vastgoedbeheerder sluit met de drager van zakelijke rechten een beheersmandaat of, zoniet, een huurovereenkomst.

Het model van het beheersmandaat wordt door de Regering bepaald.

Het bevat o.a. de volgende gegevens :

1. de aard van de door de vastgoedbeheerder te verrichten werkzaamheden;
2. de wijze waarop de kosten van de werkzaamheden worden terugbetaald;
3. de wijze waarop de kosten voor het onderhoud en het beheer van de woning worden berekend en terugbetaald;
4. de duur ervan en de voorwaarden waaronder het wordt opgezegd;
5. de verplichtingen van de vastgoedbeheerder en van de eigenaar.

Art. 82. De vastgoedbeheerder sluit met de bewoner een geschreven huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de hoofdverblijfplaats.

Afdeling 2. — Gerechtelijke procedure

Art. 83. § 1. Als de drager van zakelijke rechten op de onbewoonde woning het voorstel van de vastgoedbeheerder verwerpt, wordt hij door laatstgenoemde aangemaand om zijn goed binnen zes maanden te bewonen of te verhuren.

§ 2. Als de woning na afloop van die termijn nog steeds onbewoond is, wendt de vastgoedbeheerder zich tot de vrederechter van de plaats waar de woning gelegen is, door middel van een verzoekschrift, zoals bedoeld in de artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek, om het voorlopige beheer van de woning toegewezen te krijgen.

De vrederechter kan een deskundige belasten met het opmaken van een verslag over de uit te voeren renovatie- of herstructureringswerken.

De vrederechter belast de vastgoedbeheerder met het voorlopige beheer van de woning, behoudens wettige verhindering.

§ 3. De vastgoedbeheerder neemt de nodige maatregelen om de woning te verhuren en te onderhouden.

Hij kan renovatie- of herstructureringswerken uitvoeren waarvan de Regering de aard bepaalt.

§ 4. De vastgoedbeheerder ontvangt de huurgelden en rekent ze toe op zijn schuldvordering ten belope van de gezamenlijke kosten van de renovatie- of herstructureringswerken.

De vastgoedbeheerder rekent de overeenkomstig artikel 81, derde lid, 3°, berekende kosten toe op zijn schuldvordering.

§ 5. Hij geeft de drager van zakelijke rechten, jaarlijks of op verzoek van de in § 2 bedoelde vrederechter, rekenschap van zijn beheer.

Art. 84. Om het beheer van de woning te kunnen overnemen, kan de drager van zakelijke rechten zich door middel van het verzoekschrift bedoeld in de artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek elk ogenblik richten tot de vrederechter van het ambtsgebied waar de betwiste woning gelegen is.

Als de vrederechter het verzoek inwilligt :

1. is de drager van zakelijke rechten verplicht de vastgoedbeheerder terug te betalen ten belope van het saldo van de door hem gedragen kosten. Het saldo wordt door de vrederechter berekend;

2. kan de tussen de vastgoedbeheerder en de bewoner gesloten huurovereenkomst ingeroepen worden tegen de drager van zakelijke rechten.

Art. 85. In afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek bepaalt de Regering in voorkomend geval de voorwaarden waaronder de woning in beheer wordt gegeven.

Die voorwaarden hebben betrekking op :

1. de normen waaraan de woningen moeten voldoen;

2. de keuze van de kandidaat-huurders;

3. de wijze waarop de huur van de te huur aangeboden woningen wordt berekend, rekening houdende o.a. met de bestaansmiddelen en de gezinslasten van de huurders, alsook met het comfort en de ouderdom van die woningen;

4. de bepalingen betreffende de huurovereenkomst, o.a. de huurtijd, de verloftijd, de retributies en lasten, de huurwaarborg en de straffen bij niet-naleving van de bepalingen waaronder het huurstelsel valt;

5. de bepalingen betreffende de wijze waarop de vastgoedbeheerder de controle en het beheer uitoefent.

TITEL III. — Actoren van het gewestelijke huisvestingsbeleid

HOOFDSTUK I. — De "Société wallonne du logement"

Afdeling 1. — Algemeen

Art. 86. § 1. De "Société wallonne du logement", hierna "Société" genoemd, is een publiekrechtelijke rechtspersoon met rechtspersoonlijkheid.

Onder voorbehoud van de bepalingen van dit decreet valt de "Société" onder de gezamenlijke bepalingen die vastliggen in de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, wat betreft de instellingen B bedoeld in artikel 1 van voormelde wet en in de uitvoeringsbesluiten ervan.

§ 2. De "Société" is opgericht als naamloze vennootschap en valt onder de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met uitzondering van de door deze Code geregelde aangelegenheden.

De artikelen 10, 29, 29*bis*, 29*ter*, 29*quater*, 34, 35, 35*bis*, 41, 54, 55, 63*ter*, 64, 64*quater*, 71, 72, 72*bis*, 72*ter*, 80 tot 104*bis* van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn niet van toepassing op de "Société", wat de door deze Code geregelde aangelegenheden betreft.

§ 3. Het minimumkapitaal van de "Société" wordt door de Regering bepaald.

Het Gewest en de provincies mogen intekenen op het kapitaal van de "Société".

§ 4. De maatschappelijke zetel van de "Société" is gevestigd in Charleroi.

§ 5. De statuten van de "Société" worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd.

Afdeling 2. — Opdrachten

Art. 87. De "Société" voert haar opdrachten uit overeenkomstig de prioritaire doelstellingen en de richtlijnen die vastliggen in deze Code en in de beheersovereenkomst gesloten tussen haar raad van bestuur en de Regering.

Art. 88. § 1. De "Société" erkent de openbare huisvestingsmaatschappijen, geeft hen advies en oefent er toezicht op uit.

Ze wordt belast met de volgende opdrachten :

1. de openbare huisvestingsmaatschappijen in alle gemeenten ondernemingszin inblazen en tot een coherente werking aanzetten, o.a. door het uitwerken van het globale programma bedoeld in artikel 141;

2. de openbare huisvestingsmaatschappijen aansporen tot samenwerking, zowel onderling als met andere plaatselijke partners;

3. die maatschappijen de nodige middelen verschaffen voor de verwezenlijking van hun doel;

4. de activiteit van de maatschappijen regelmatig evalueren;

5. de aanvragen en klachten betreffende de maatschappijen onderzoeken;

6. de beroepen onderzoeken van de adviescomités voor huurders en eigenaars bedoeld in artikel 154;

7. de kandidaturen tellen van de huurders van een door een openbare huisvestingsmaatschappij beheerde woning en de initiatieven bevorderen die erop gericht zijn veelvoudige verzoeken te voorkomen, tenminste op het grondgebied van dezelfde gemeente.

§ 2. De "Société" werkt mee aan de uitvoering van het woonrecht en is daartoe belast met de volgende opdrachten :

1. de aankoop, de bouw, de herstructurering, de renovatie, de aanpassing, de sloping en het beheer van eengezins- of gemeenschappelijke woningen die voldoen aan door de Regering gestelde technische en economische normen;

2. het afstaan of verwerven van zakelijke rechten op eengezins- of gemeenschappelijke woningen die voldoen aan door de Regering gestelde technische en economische normen;

3. de aankoop van de nodige gronden met het oog op een harmonische ontwikkeling van het woonklimaat, de wederafstand aan de erkende openbare huisvestingsmaatschappijen, de verkoop per perceel of de toekenning van zakelijke rechten erop, desnoods door de begunstigde verplichtingen op te leggen voor het behoud van het uitzicht en van de functionele inrichting van de groepen;

4. het aansporen van de openbare huisvestingsmaatschappijen tot het nemen van initiatieven in die zin, het coördineren en het bevorderen van initiatieven die met andere partners uit de openbare en de privé-sector worden gevoerd;

5. de toekenning van hypotheekleningen aan natuurlijke personen voor de aankoop, de bouw, de herstructurering of de renovatie van woningen, of voor de terugbetaling van hypotheekschulden, en de financiering van levensverzekeringspremies die dienen om leners te dekken;

6. de verlening van de in artikelen 54 tot 77 bedoelde tegemoetkomingen aan de openbare huisvestingsmaatschappijen.

§ 3. De "Société" verleent de openbare huisvestingsmaatschappijen, de plaatselijke besturen en de autonome gemeentebedrijven technische en financiële steun.

De "Société" kan de openbare huisvestingsmaatschappijen ertoe machtigen overeenkomsten te sluiten met elk plaatselijk bestuur of autonoom gemeentebedrijf dat over een pandenbestand beschikt, ten einde het beheer en het onderhoud ervan op zich te nemen.

De "Société" mag de plaats innemen van de openbare huisvestingsmaatschappijen die niet in staat zijn deze functie uit te oefenen.

§ 4. De "Société" bevordert experimenten en studies inzake huisvesting.

§ 5. De "Société" legt de Regering nieuwe beleidsvormen voor en geeft haar advies over de beleidsvormen die o.a. gericht zijn op een betere samenwerking met de gemeenten inzake het huisvestingsbeleid en op de bevordering van de samenwerking tussen de openbare huisvestingsmaatschappijen en andere actoren uit de openbare en de privé sector, alsook uit het verenigingsleven.

Als de "Société" door de Regering om advies wordt gevraagd, spreekt zij zich uit binnen zestig dagen.

In geval van dringende noodzakelijkheid wordt die termijn ingekort tot dertig dagen.

Als de "Société" zich niet uitspreekt binnen de voorgeschreven termijn, wordt haar advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. De "Société" voert elke andere opdracht uit die rechtstreeks verband houdt met degene waarvan sprake in dit artikel, mits toestemming van de Regering.

Afdeling 3. — Actiemiddelen

Art. 89. Om haar opdrachten uit te voeren kan de "Société" elk stuk grond of gebouw kopen en verhuren, of er een zakelijk recht op overdragen.

De door de "Société" gebouwde, gekochte, gehuurde of te huur aangeboden gebouwen zijn hoofdzakelijk voor huisvesting bestemd.

De "Société" voorziet zelf of laat de openbare huisvestingsmaatschappij voorzien in de uitrusting van groepen van gebouwen die ze gekocht of gebouwd heeft of van stukken grond die ze uitgerust heeft, met wegen, rioleringen, openbare verlichting, watervoorziening, gezamenlijke toegangswegen, alsook in de aanleg van installaties van gemeenschappelijk nut die noodzakelijk deel uitmaken van het geheel. Bovendien kan ze de kosten van dergelijke werkzaamheden financieren.

Art. 90. De "Société" kan met de toestemming van de Regering deelnemen aan de oprichting en het beheer van instellingen of vennootschappen waarvan het maatschappelijk doel bijdraagt tot de uitvoering en de coördinatie van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

De "Société" mag eveneens de uitgaven van voornoemde instellingen of vennootschappen financieren of voorfinancieren of hen de nodige middelen verschaffen voor de verwezenlijking van hun doel.

Art. 91. De "Société" kent een lening toe voor zover een levensverzekering wordt aangegaan, behoudens afwijking die onder de door de Regering bepaalde voorwaarden wordt toegestaan.

Art. 92. De "Société" is bevoegd om een gebouwd of ongebouwd onroerend goed te onteigenen waarvan de Regering eerst het algemeen nut heeft vastgesteld.

Art. 93. De "Société" kan in rechte optreden op verzoek van haar statutair aangewezen bestuursorgaan.

Afdeling 4. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 94. § 1. Op voorstel of na advies van de "Société" bepaalt de Regering de voorwaarden waaronder een door de "Société" of een openbare huisvestingsmaatschappij beheerde of gebouwde woning toegewezen, gehuurd of bewoond kan worden.

Die voorwaarden betreffen :

1. de keuze van de kandidaten en de toelatingsprioriteiten;
2. de toelatingsprocedure;
3. de clausules van de huur- of bewoningsovereenkomsten betreffende :
 - a. de duur ervan, alsook de ontbindingsvoorwaarden;
 - b. de aard van de lasten en de wijze waarop ze berekend worden;
 - c. de wijze waarop de waarborg wordt aangelegd, gestort en bevrijd;
 - d. de procedure voor het betrekken en het ontruimen van de woning;
 - e. de respectievelijke verplichtingen van de partijen;
 - f. de straffen;

g. de wijze van berekening van de huurgelden of vergoedingen, rekening houdende met de bestaansmiddelen van de gezinnen, het aantal kinderen ten laste, alsook met het comfort en de uitrusting van de woning;

4. de beroepsprocedure.

§ 2. Op voorstel of na advies van de "Société" bepaalt de Regering de voorwaarden van aankoop van een door de "Société" of een openbare huisvestingsmaatschappij beheerde of gebouwde woning.

Die voorwaarden betreffen o.a. :

- 1° de inkomsten van het gezin;
- 2° het onroerend vermogen van het gezin.

§ 3. De hypotheekleningen worden toegekend onder de voorwaarden en op de wijze die de Regering bepaalt.

Deze voorwaarden betreffen o.a. :

- de inkomsten van het gezin;
- het onroerend vermogen van het gezin.

Afdeling 5. — Financiële middelen

Art. 95. De "Société" beschikt over de volgende financiële middelen :

1. de in de gewestelijke begroting opgenomen toelagen en kredieten;
2. de middelen die uit haar activiteiten voortkomen;
3. de opbrengst van de leningen die ze mag uitschrijven, aangaan of beheren;
4. de giften en legaten.

Art. 96. De Regering machtigt de "Société" om onder de door haar bepaalde voorwaarden door het Gewest gewaarborgde leningen uit te schrijven, aan te gaan of te beheren.

De "Société" verstrekt de Regering elk gegeven over aangegane leningen, alsook over de belegging van haar tegoeden en beschikbare gelden.

Afdeling 6. — Structuur en werking

Onderafdeling 1. — Algemene vergadering

Art. 97. De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de directeur-generaal, de adjunct-directeur-generaal, en uit de commissarissen en de waarnemer van de Regering bedoeld in artikel 115.

Alleen de aandeelhouders zijn stemgerechtigd.

Onderafdeling 2. — Raad van bestuur

Art. 98. § 1. De raad van bestuur van de "Société" bestaat uit drieëntwintig leden, met name :

1. zestien leden aangewezen uit een door de Waalse Regering voorgedragen dubbele lijst;
2. één lid aangewezen uit een door de Regering van de Duitstalige Gemeenschap voorgedragen dubbele lijst;
3. zes leden aangewezen uit een door de "Conseil économique et social de la Région wallonne" (Sociaal-economische Raad van het Waalse Gewest) voorgedragen dubbele lijst.

§ 2. De Waalse Gewestraad benoemt en ontslaat de bestuurders.

Slechts zes bestuurders mogen hun mandaat cumuleren met dat van bestuurder van een openbare huisvestingsmaatschappij.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de hoedanigheid van personeelslid van een openbare huisvestingsmaatschappij.

Art. 99. De raad van bestuur wijst een voorzitter en drie ondervoorzitters uit zijn midden aan.

De voorzitter en de drie ondervoorzitters mogen niet het ambt uitoefenen van voorzitter, directeur-zaakvoerder of bestuurder van een openbare huisvestingsmaatschappij.

Art. 100. Het mandaat van bestuurder loopt zes jaar en is vernieuwbaar.

Het eindigt van rechtswege als de bestuurder de leeftijd van zevenenzestig jaar heeft bereikt.

Als een mandaat van bestuurder openstaat, wordt het voleindigd door een nieuw aangewezen bestuurder.

Art. 101. De commissarissen van de Regering en de waarnemer hebben zitting in de raad van bestuur onder de voorwaarden en op de wijze bedoeld in artikel 115.

De directeur-generaal van de "Société" en de adjunct-directeur-generaal hebben zitting met raadgevende stem in de raad van bestuur en nemen het secretariaat van de vergaderingen waar.

De directeur-generaal van het Directoraat-generaal Ruimtelijke ordening, Huisvesting en Patrimonium of, als hij verhinderd is, de inspecteur-generaal van de Afdeling Huisvesting hebben zitting met raadgevende stem in de raad van bestuur.

Art. 102. Het is de bestuurders van de "Société" verboden aanwezig te zijn op beraadslagingen over aangelegenheden waarbij zijzelf of hun bloed- en aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk of rechtstreeks belang hebben, of waarbij hun vennootschap een rechtstreeks belang heeft als ze er bestuurder van zijn.

Dit verbod geldt niet voor bloed- en aanverwanten boven de tweede graad als het gaat om een voordracht van kandidaten, om benoemingen, gedwongen ontslagen of schorsingen.

Ze mogen niet deelnemen aan de gunning van opdrachten met de "Société", noch rechtstreeks noch onrechtstreeks.

Art. 103. § 1. De raad van bestuur beschikt over de nodige bevoegdheden om het maatschappelijk doel van de "Société" te verwezenlijken.

§ 2. De raad van bestuur spreekt zich binnen zestig dagen uit over de beroepen tegen de beslissingen die de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal genomen hebben i.v.m. het toezicht.

§ 3. De raad van bestuur bezorgt de Regering een jaarverslag over zijn activiteiten.

Het jaarverslag wordt uiterlijk 1 juli van het jaar na dat waarop het slaat aan de Regering voorgelegd en binnen de volgende maand aan de Waalse Gewestraad overgemaakt.

§ 4. De raad van bestuur kan de Regering voorstellen doen i.v.m. wijzigingen in de decreten of besluiten die hij moet toepassen, alsook advies geven over de vigerende of ontworpen teksten betreffende de door de "Société" behandelde aangelegenheden, en over de toekomstige beleidsvormen.

Art. 104. Onverminderd de bepalingen van deze afdeling, worden de werkingsregels van de raad van bestuur in de statuten van de "Société" vastgelegd.

De Regering keurt het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur goed.

Onderafdeling 3. — Directie

Art. 105. De "Société" staat onder de leiding van een directeur-generaal, bijgestaan door een adjunct-directeur-generaal.

De Regering benoemt de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal.

Art. 106. Het ambt van directeur-generaal en adjunct-directeur-generaal is onverenigbaar met dat van voorzitter, bestuurder of directeur-zaakvoerder van een door de "Société" erkende openbare huisvestingsmaatschappij.

Art. 107. Naast de door de raad van bestuur van de "Société" verleende bevoegdheden, zijn de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal belast met :

1. de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van bestuur;
2. het dagelijkse beheer, waarbij ze de "Société" in alle desbetreffende daden vertegenwoordigen, ook in de rechtsvorderingen;
3. het toezicht over de openbare huisvestingsmaatschappijen, wat betreft de daden bedoeld in de artikelen 161, 163, § 1, 1° en 6°, en 164.

Afdeling 7. — Beheersovereenkomst

Art. 108. De "Société" voert haar opdrachten uit overeenkomstig de prioritaire doelstellingen en richtlijnen die vastliggen in de met de Regering gesloten beheersovereenkomst.

De beheersovereenkomst loopt vijf jaar en kan gedurende die periode in onderlinge overeenstemming aangepast worden. Ze wordt vóór haar inwerkingtreding door de Regering aan de Waalse Gewestraad voorgelegd.

Art. 109. De beheersovereenkomst bepaalt :

1. de aan de partijen toegewezen doelstellingen;
2. de termijnen voor de verwezenlijking van de doelstellingen;
3. de aan te wenden middelen om de doelstellingen te verwezenlijken;
4. de criteria voor de evaluatie van de huisvestingsbeleidsvormen;
5. de herzieningsvoorwaarden;
6. de straffen als de doelstellingen en de voorgeschreven termijnen niet in acht worden genomen.

Art. 110. De raad van bestuur en de in artikel 115 bedoelde commissarissen en waarnemer bezorgen de Regering jaarlijks een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst.

Het jaarverslag wordt uiterlijk 1 juli van het jaar na dat waarop het slaat aan de Regering voorgelegd en binnen de volgende maand aan de Waalse Gewestraad overgemaakt.

Art. 111. Als de overeenkomst niet kan worden aangegaan wegens tekortkoming van de "Société", kan de Regering haar gedurende één begrotingsjaar een beheersbeleid opleggen waarvan ze de uitvoeringsmiddelen bepaalt. De Regering moet de "Société" eerst aanmanen en mag slechts gebruik maken van haar bevoegdheid als de "Société" zich niet uitspreekt binnen twee maanden na de aanmaning.

Afdeling 8. — Financieel beheerscomité en controles

Onderafdeling 1. — Financieel beheerscomité

Art. 112. Het financieel beheerscomité geeft de raad van bestuur advies inzake het financiële beheer.

Art. 113. Het financieel beheerscomité bestaat uit vijf leden :

1. drie bestuurders die aangewezen worden door de raad van bestuur van de "Société";
2. twee vertegenwoordigers van het Gewest, die de Regering aanwijst binnen de afdeling Thesaurie, Begroting, Financiën en Departementale boekhouding en Inspectie van financiën.

Het financieel beheerscomité kiest een voorzitter uit zijn midden.

Het financieel beheerscomité wordt bijgestaan door :

1. een vertegenwoordiger van het Rekenhof;
2. de overeenkomstig artikel 116 aangewezen revisoren;
3. de commissarissen en de waarnemer van de Regering, onder de in artikel 115, § 2, gestelde voorwaarden;
4. de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal van de "Société";
5. twee door de Regering aangewezen deskundigen inzake budgettaire en financiële aangelegenheden, die de provincies vertegenwoordigen.

Art. 114. Het financieel beheerscomité komt bijeen om de drie maanden.

De werkwijze van het financieel beheerscomité en de bezoldiging van de leden ervan zijn vastgelegd in de statuten van de "Société".

Onderafdeling 2. — De commissarissen en de waarnemer van de Regering

Art. 115. § 1. De "Société" staat onder de controle van de Regering. Die controle wordt uitgeoefend door twee commissarissen die door de Regering worden benoemd.

De Regering wijst ook een waarnemer aan die belast wordt met de opvolging van de beheersovereenkomst.

Het ambt van commissaris en waarnemer mag niet gecumuleerd worden met dat van voorzitter, bestuurder of directeur-zaakvoerder van een openbare huisvestingsmaatschappij, noch met dat van personeelslid van de "Société".

§ 2. De commissarissen en de waarnemer van de Regering wonen de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van de "Société" met raadgevende stem bij. Ze hebben de ruimste bevoegdheden om hun opdracht uit te voeren. Ze nemen inzage van elk stuk dat nuttig is voor de uitoefening van hun opdracht.

Elke commissaris beschikt over een termijn van vier volle dagen om beroep in te stellen tegen de uitvoering van elke beslissing die hij in strijd acht met de wetgeving, de regelgeving, de beheersovereenkomst, de statuten, het huishoudelijk reglement of het algemeen belang. Het beroep heeft schorsende kracht.

Die termijn begint te lopen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing wordt genomen, voor zover de commissaris die beroep heeft ingesteld, regelmatig is opgeroepen of, zoniet, vanaf de dag waarop de "Société" hem de beslissing bij ter post aangetekende brief heeft meegedeeld.

§ 3. Elke commissaris stelt beroep in bij de Regering onder de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt.

De beslissing wordt definitief als de Regering de vernietiging niet heeft uitgesproken binnen een termijn van twintig volle dagen die begint te lopen op hetzelfde tijdstip als de termijn bedoeld in § 2.

De beslissing tot vernietiging wordt aan de "Société" meegedeeld.

§ 4. De waarnemer bezorgt de Regering elk semester een verslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst door de "Société".

Onderafdeling 3. — Revisorale controle

Art. 116. § 1. De Regering wijst binnen de Société één of verscheidene revisoren aan die gekozen worden onder de leden van het Instituut der bedrijfsrevisoren.

De revisoren werken in samenspraak.

§ 2. De revisoren moeten de boekhouding controleren en de juistheid en oprechtheid ervan bevestigen.

Ze kunnen ter plaatse inzage nemen van de boeken en boekhoudkundige stukken, de briefwisseling, de notulen, de periodieke toestandopgaven en, in het algemeen, van alle geschriften. Ze onderzoeken de samenstelling van de goederen en waarden die de "Société" in eigendom heeft of beheert.

§ 3. De revisoren bezorgen de Regering en de bestuursorganen van de "Société" een verslag over de activa en passiva, alsook over de bedrijfsresultaten, ten minste één keer per jaar, bij het opmaken van de balans, de winst- en verliesrekening of de jaarrekening. Ze stellen hen onmiddellijk in kennis van elke nalatigheid, onregelmatigheid en, in het algemeen, van elke toestand die de solvabiliteit en de liquiditeit van de "Société" in gevaar brengen.

Afdeling 9. — Begroting, boekhouding, investeringsprogramma's

Onderafdeling 1. — Begroting

Art. 117. De "Société" maakt jaarlijks haar begroting op en legt ze ter goedkeuring voor aan de Regering. De begroting, die per activiteit wordt opgesplitst, wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk 30 april van het jaar voorafgaand aan het boekjaar waarop ze betrekking heeft.

De Regering zendt ze door naar de Waalse Gewestraad, samen met het ontwerp van uitgavenbegroting.

Art. 118. Binnen de door de Regering bepaalde perken, mogen de kredieten waarin het begrotingsontwerp van de "Société" voorziet, gebruikt worden als de begroting niet is goedgekeurd op de eerste dag van het begrotingsjaar, behalve als het gaat om uitgaven die gegrond zijn op een nieuw beginsel dat niet opgenomen was in de begroting van het voorafgaande jaar.

Art. 119. Overdrachten van kredieten tussen activiteiten vereisen de goedkeuring van de Regering, net zoals overschrijdingen van kredieten voor dezelfde activiteit, die in de begroting van de "Société" opgenomen zijn.

Vermoedelijke kredietoverschrijdingen die een hogere tegemoetkoming van het Gewest vergen dan die waarin de begroting aanvankelijk voorzagt, moeten eerst goedgekeurd worden door een overeenstemmend krediet uit te trekken op de uitgavenbegroting van het Gewest.

Art. 120. Met de voorafgaande toestemming van de Regering mag de "Société" de overschotten van de vorige boekjaren gebruiken, die voortkomen uit de kapitaaldotaties die ze beheert.

Onderafdeling 2. — Boekhouding

Art. 121. Na advies van de "Société" bepaalt de Regering de regels betreffende de boekhouding, de aflegging van de rekeningen, alsook de periodieke toestandopgaven en verslagen van de "Société".

De "Société" maakt, uiterlijk 30 april van het jaar na het betrokken boekjaar, de jaarrekening van uitvoering van haar begroting op, en geeft een overzicht van de activa en passiva op 31 december van het betrokken jaar.

De rekeningen van de "Société" worden vastgelegd door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur. De Regering keurt ze goed en legt ze ter controle voor aan het Rekenhof, uiterlijk 31 mei van het jaar na het betrokken boekjaar.

Art. 122. Na advies van de "Société" bepaalt de Regering :

1. de wijze waarop de bestanddelen van het patrimonium worden geschat;
2. de wijze van berekening en vaststelling van het maximumbedrag van :
 - a. de afschrijvingen;
 - b. de schenkingen aan het "Fonds du Renouveau" (Vernieuwingsfonds);
 - c. bijzondere reserves en andere voorzieningen.

Art. 123. De Regering bepaalt de wijze waarop de netto-winsten worden aangewend, alsook de bedragen die ervan ingehouden kunnen worden en zonder bijzondere bestemming in de reserve kunnen worden gestort. Zij bepaalt het maximumbedrag van die reserve.

Art. 124. De "Société" mag haar tegoeden en beschikbare middelen slechts aanwenden voor de uitvoering van haar opdrachten, die in deze Code en in de beheersovereenkomst vastliggen.

De Regering kan de wijze bepalen waarop de beschikbare middelen van de "Société" belegd worden.

Onderafdeling 3. — Investeringsprogramma's

Art. 125. De "Société" werkt ontwerpen van investeringsprogramma's uit, onder de voorwaarden en op de wijze bedoeld in de beheersovereenkomst.

De "Société" legt haar meerjarige investeringsprogramma's jaarlijks ter goedkeuring voor aan de Regering.

De investeringsprogramma's bepalen, over de hele periode waarop ze betrekking hebben, de omvang en de opdeling van de investeringen die de "Société" verricht voor de uitvoering van haar opdrachten, met inachtneming van de kredieten waarin haar begroting daartoe voorziet.

De Regering legt deze programma's vast, alsmede de uitvoeringsbeginselen ervan.

Art. 126. Een deel van de investeringsprogramma's kan specifiek bestemd worden voor vennootschappen die fusies of herstructureringen doorvoeren, overeenkomstig de artikelen 140 tot 142.

Afdeling 10. — Personeel

Art. 127. De "Société" benoemt en ontslaat haar personeelsleden.

Art. 128. De Regering legt de personeelsformatie van de "Société" vast op voorstel van deze laatste.

Art. 129. De personeelsleden van de "Société" mogen hun ambt niet cumuleren met dat van voorzitter, bestuurder, directeur-zaakvoerder of personeelslid van een openbare huisvestingsmaatschappij.

HOOFDSTUK II. — Openbare huisvestingsmaatschappijen

Afdeling I. — Opdrachten en actiemiddelen

Art. 130. § 1. De openbare huisvestingsmaatschappij, hierna "maatschappij" genoemd, is een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Om onder de bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk IV van titel II te vallen, moet de maatschappij erkend worden door de "Société wallonne du logement" en opgericht zijn als een coöperatieve vereniging met beperkte aansprakelijkheid, die onderworpen is aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met uitzondering van de door deze Code geregelde aangelegenheden.

Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de publiekrechtelijke rechtspersonen, de vakorganisaties en de natuurlijke personen kunnen intekenen op het kapitaal van een vennootschap.

§ 2. De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden betreffende :

1. het maatschappelijk doel;
2. de statuten;
3. zo nodig, het beheersplan.

Art. 131. De maatschappij is belast met de volgende opdrachten :

1. het beheer en de verhuur van sociale en daarmee gelijkgestelde woningen, van middelgrote, aangepaste, integratie- en transitwoningen, op de wijze en onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, na advies van de "Société wallonne du logement";

2. de aankoop, de bouw, de renovatie, de aanpassing van woningen en de herstructurering van gebouwen waarvan ze eigenaar is of waarop ze zakelijke rechten heeft, om ze hoofdzakelijk voor huisvesting te bestemmen;

3. de verkoop van gebouwen waarvan ze eigenaar is;

4. het onderzoek van de aanvragen van de gezinnen die een hypotheeklening bij de "Société wallonne du logement" willen aangaan, en de opvolging van de overeenkomsten;

5. de behandeling van de aanvragen van de gezinnen die een woning willen kopen, en de opvolging van de overeenkomsten;

6. de huur van gebouwen om ze voor huisvesting te bestemmen, op de wijze en onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, na advies van de "Société wallonne du logement";

7. de deelname aan de oprichting, het beheer en de werking van publiek- of privaatrechtelijke rechtspersonen die betrokken zijn bij de verwezenlijking van de doelstellingen van het gewestelijk huisvestingsbeleid;

8. bijstandsverlening aan de plaatselijke besturen bij de uitvoering van het plaatselijk huisvestingsbeleid;

9. de uitrusting met wegen, rioleringen, openbare verlichting, watervoorziening, gezamenlijke toegangswegen, alsook de aanleg van installaties van cultureel of maatschappelijk nut die noodzakelijk deel uitmaken van een groep van gebouwen, en de uitrusting hiervan;

10. de aankoop van de nodige gronden met het oog op de harmonische ontwikkeling van het woonklimaat, om ze af te staan aan particulieren of deze laatste zakelijke rechten erop toe te kennen, met als verplichting het behoud van het uitzicht en van de functionele inrichting van de groepen;

11. elke nieuwe opdracht die na advies van de "Société wallonne du logement" door de Regering wordt opgelegd en rechtstreeks verband houdt met de opdrachten bedoeld in de vorige punten.

Art. 132. Een maatschappij mag een door haar beheerde woning verhuren aan een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een instelling met een maatschappelijk doel zodat zij de woning onder hun verantwoordelijkheid ter beschikking kunnen stellen van een gezin dat sociale hulp geniet.

De maatschappij bepaalt, met de voorafgaande toestemming van de "Société wallonne du logement", het aantal woningen dat ze op die wijze te huur aanbiedt.

Voor het overige bepaalt de Regering op voorstel van de "Société wallonne du logement" de voorwaarden waaronder die woningen verhuurd worden.

Art. 133. § 1. De maatschappij kan op elk gebouw dat noodzakelijk is voor de uitvoering van haar opdrachten zakelijke rechten afstaan of er drager van worden.

Ze kan een lening aangaan bij derden, haar goederen met een hypotheek bezwaren of de waarborgen die ze bezit aan derden afstaan.

§ 2. De maatschappij kan overeenkomsten aangaan i.v.m. de verwezenlijking van haar doel, hetzij met andere openbare huisvestingsmaatschappijen, hetzij met een plaatselijk bestuur.

Art. 134. Met de toestemming van de "Société wallonne du logement" mag de maatschappij een gebouw of ongebouwd onroerend goed onteigenen waarvan de Regering eerst het algemeen belang heeft vastgesteld.

De maatschappij kan de nodige gebouwen aankopen of onteigenen door toedoen van de Administratie van de BTW, registratie en domeinen.

Art. 135. § 1. De maatschappij beschikt over de volgende middelen :

1. geldmiddelen uit haar activiteiten;
2. eigen gelden;
3. leningen die ze heeft aangegaan bij de "Société wallonne du logement" of bij andere instellingen door toedoen van de "Société wallonne du logement";
4. toelagen die verleend worden door de "Société wallonne du logement" of door het Gewest;
5. bedragen die het Gewestelijk Solidariteitsfonds als tegemoetkoming stort.

De maatschappij mag haar tegoeden en beschikbare gelden alleen aanwenden om de in deze Code omschreven opdrachten uit te voeren.

Na advies van de "Société wallonne du logement" kan de Regering de regels bepalen voor de belegging van de beschikbare gelden van de maatschappij.

§ 2. De voorwaarden waaronder de financiële middelen van een maatschappij beschikbaar kunnen worden gesteld, worden bepaald door de "Société wallonne du logement" en goedgekeurd door de Regering.

§ 3. De maatschappij stort aan de "Société wallonne du logement" financiële bijdragen waarvan de wijze van berekening en de bestemming door de Regering worden bepaald op voorstel van de "Société wallonne du logement".

Die bijdragen dienen om een gedeelte van de werkingskosten van de "Société wallonne du logement" te dekken en om het in afdeling 4 bedoelde Fonds te stijven.

Art. 136. De maatschappij mag schenkingen en legaten in ontvangst nemen.

Ze kan onroerende goederen bestemmen voor de behoeften van haar bestuur.

Art. 137. Elk bouwproject voor nieuwe woningen dat door de maatschappij aan de "Société wallonne du logement" wordt voorgelegd, gaat vergezeld van een advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente op het grondgebied waarvan de maatschappij van plan is te investeren.

De maatschappij richt haar dossier aan de gemeente tegen ontvangstbewijs of legt het voor tijdens een overlegvergadering met het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen beschikt over een termijn van dertig dagen om advies uit te brengen.

Na afloop van die termijn richt de maatschappij haar project aan de "Société wallonne du logement", samen met het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente of, bij gebreke hiervan, een afschrift van de brief waarin ze om advies vraagt.

Afdeling 2. — Structuur van de openbare huisvestingsmaatschappijen

Onderafdeling 1. — Kapitaal

Art. 138. § 1. Het Gewest mag slechts op een vierde van het kapitaal van een maatschappij intekenen.

Het merendeel van het kapitaal van een maatschappij is in handen van publiekrechtelijke rechtspersonen.

§ 2. In geval van overdracht van de aandelen van de maatschappij, wordt een recht van voorkoop aan de vennoten toegekend, onverminderd de bepalingen van § 1. Als de aandelen overgedragen worden door een publiekrechtelijke rechtspersoon, een particulier of een privaatrechtelijke rechtspersoon uit het verenigings- of bedrijfsleven, wordt het recht van voorkoop voorbehouden aan gelijkaardige vennoten.

Als de in het eerste lid bedoelde vennoot, die geen publiekrechtelijke rechtspersoon is, zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing tot overdracht, wordt het recht uitgeoefend door een publiekrechtelijke rechtspersoon die een vennoot is of die bedoeld is in artikel 139, § 1.

De voorwaarden en nadere regels voor de uitoefening van het recht liggen vast in de statuten. De statuten voorzien in de vertegenwoordiging van de partners uit het verenigings- en bedrijfsleven.

De prijs van de aandelen wordt berekend ten belope van het volgestorte gedeelte van de ingetekende waarde.

Onderafdeling 2. — Activiteitengebied, fusies en herstructureringen

Art. 139. Elke gemeente heeft het recht om in te tekenen op het kapitaal van een maatschappij waarvan het activiteitengebied aan haar grondgebied grenst of waarvan de maatschappelijke zetel het dichtstbij gelegen is, zodat ten minste één maatschappij haar diensten op dat grondgebied verleent.

Het activiteitengebied van de maatschappij wordt in haar statuten vastgelegd, onverminderd het eerste lid.

Art. 140. De maatschappijen mogen, na advies van de betrokken gemeenteraad, vrijwillig fusies of herstructureringen doorvoeren om hun activiteitengebied in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke grondgebieden.

De maatschappijen mogen hun activiteiten fuseren.

Art. 141. § 1. Overeenkomstig artikel 88, § 1, 1°, zorgt de "Société wallonne du logement" ervoor dat de erkende maatschappijen zo goed mogelijk gevestigd worden over het hele grondgebied van het Gewest.

Na overleg met de betrokken maatschappijen en plaatselijke besturen werkt de "Société wallonne du logement" een globaal programma uit op grond waarvan :

1. de maatschappijen werkzaam zijn over het hele grondgebied van het Gewest;
2. zo nodig wordt aangespoord tot fusies of herstructureringen van maatschappijen;
3. de sociale nabijheid en het beheer van het patrimonium worden gewaarborgd;
4. de economische leefbaarheid van de geherstructureerde maatschappijen wordt gewaarborgd;
5. het activiteitengebied en de gemeentelijke grondgebieden in overeenstemming worden gebracht.

§ 2. Het globale programma bedoeld in § 1 wordt opgemaakt door de raad van bestuur van de "Société wallonne du logement" en goedgekeurd door de Regering.

§ 3. De betrokken maatschappijen voeren het globale programma uit binnen de door de Regering voorgeschreven termijn.

Art. 142. Als de "Société wallonne du logement" het in artikel 141 bedoelde globale programma niet opmaakt, kan de Regering de maatschappijen fuseren of herstructureren om hun activiteitengebied in overeenstemming te brengen met het gemeentelijke grondgebied.

Art. 143. De maatschappijen die overeenkomstig de artikelen 141 en 142 een fusie of een herstructurering doorvoeren en daardoor financiële schade lijden, worden vergoed.

De voorwaarden en de nadere regels voor de toekenning van de vergoeding worden door de Regering bepaald.

Art. 144. § 1. Als een maatschappij te kort schiet in de uitvoering van een fusie of een herstructurering bedoeld in de artikelen 141 en 142, kan de Regering een bijzondere commissaris aanwijzen van wie zij de bezoldiging en reiskosten draagt.

§ 2. De bijzondere commissaris woont de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen bij en gaat ter plaatse na of het fusie- of herstructureringsprogramma wordt uitgevoerd.

§ 3. Als de Regering daartoe beslist, mag de bijzondere commissaris de plaats innemen van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij.

De Regering kan de bijzondere commissaris machtigen om de prerogatieven van de bestuurs- en controleorganen uit te oefenen in het kader van de toepassing van de artikelen 174/1 tot 174/4; 174/6 tot 174/9; 174/10, § 2, tot 174/13; 174/17 tot 174/22; 174/26 en 174/27; 174/29 tot 174/32; 174/34 tot 174/37; 174/38, § 2, tot 174/41; 174/45 tot 174/49; 174/52 en 174/52 bis; 174/56, 174/58 tot 174/60 en 174/62 tot 174/65 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

§ 4. De Regering bepaalt de duur en de omvang van de opdracht van de bijzondere commissaris.

Art. 145. § 1. De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de rechten van de personeelsleden van de maatschappijen worden gevrijwaard in geval van een fusie of een herstructurering, zoals bedoeld in de artikelen 140, 141 en 142.

§ 2. De maatschappijen die ontstaan uit een fusie of een herstructurering, zoals bedoeld in de artikelen 140, 141 en 142, volgen de gefuseerde of geherstructureerde maatschappijen in alle goederen, rechten, lasten en verplichtingen op.

Onderafdeling 3. — Algemene vergadering

Art. 146. De vertegenwoordigers van de plaatselijke besturen binnen de algemene vergadering worden door de betrokken provincieraad, gemeenteraad en raad voor sociale hulp, naar evenredigheid van de samenstelling van elke raad, respectievelijk aangewezen onder de provincieraadsleden, leden van de bestendige deputatie, gemeenteraadsleden, schepenen, burgemeesters, adviseurs van de sociale hulp en voorzitters van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Het Gewest wordt binnen de algemene vergadering vertegenwoordigd door de in artikel 166 bedoelde commissaris van de "Société wallonne du logement".

De evenredige vertegenwoordiging wordt in de statuten geregeld.

Art. 147. § 1. Het stemrecht van elke vennoot binnen de algemene vergadering wordt bepaald door het aantal aandelen die hij bezit.

De afgevaardigden van elke provincie, gemeente en openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn delen elke door hun raad genomen beslissing als dusdanig mee aan de algemene vergadering.

§ 2. Onverminderd de toepassing van artikel 139, eerste lid, wordt voor elke wijziging in de statuten en voor elke beraadslaging over de uitsluiting van vennoten een volstreekte meerderheid van stemmen van de vertegenwoordigde aandelen vereist, met inbegrip van de volstreekte meerderheid van stemmen van de leden van de plaatselijke besturen.

Onderafdeling 4. — Raad van bestuur

Art. 148. § 1. De raad van bestuur is samengesteld uit leden die door de algemene vergadering van de maatschappij worden aangewezen en uit een bestuurder die door de Regering wordt aangewezen.

Volgens de statuten maken de vertegenwoordigers van de plaatselijke besturen de meerderheid van de raad van bestuur uit. De statuten voorzien in de nadere regels voor de evenredige vertegenwoordiging.

§ 2. De vertegenwoordigers van de publiekrechtelijke rechtspersonen bezorgen hun lastgever ten minste één keer per jaar een verslag over de stand van de activiteiten van de maatschappij.

§ 3. De raad van bestuur wijst een voorzitter uit zijn midden aan.

Art. 149. Het is elke bestuurder verboden :

1° aanwezig te zijn op een beraadslaging over aangelegenheden waarbij hijzelf of zijn bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben. Dit verbod geldt niet voor bloed- of aanverwanten tot de tweede graad wanneer het gaat om de voordracht van kandidaten, om een benoeming, een gedwongen ontslag of een schorsing;

2° rechtstreeks of onrechtstreeks deel te nemen aan de gunning van opdrachten met de maatschappij.

Art. 150. De hoedanigheid van personeelslid van een maatschappij is onverenigbaar met het ambt van bestuurder ervan.

Art. 151. De gemeente- en provincieraden en de raden voor maatschappelijk welzijn wijzen hun vertegenwoordigers aan binnen zes maanden na hun vernieuwing.

Art. 152. Het mandaat van bestuurder eindigt van rechtswege wanneer de houder de leeftijd van zevenenzestig jaar heeft bereikt.

Onderafdeling 5. — Adviescomités van huurders en eigenaars

Art. 153. Er wordt een adviescomité van huurders en eigenaars opgericht binnen de raad van bestuur van elke maatschappij die woningen te huur aanbiedt.

Art. 154. Elk adviescomité van huurders en eigenaars is samengesteld uit gewone en, in voorkomend geval, plaatsvervangende leden die om de vier jaar door de huurders en de eigenaars gekozen worden volgens een door de Regering bepaalde procedure.

De samenstelling en de werking van de adviescomités worden door de Regering bepaald na advies van de "Société wallonne du logement". Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal verschillende vestigingen en het aantal eigenaars en huurders.

De Regering stelt een beroeps- en controlecommissie in waarvan ze de voorzitter en de leden aanwijst. Deze commissie beslist over de bij haar ingestelde beroepen inzake verkiezingsgeschillen en oefent controle uit op de werking van de adviescomités van huurders en eigenaars.

Art. 155. § 1. Het adviescomité van huurders en eigenaars brengt een voorafgaand en verplicht advies uit over :

1° de betrekkingen tussen de maatschappij, de eigenaars en de huurders en over alle gegevens betreffende de respectievelijke rechten en verplichtingen van de maatschappijen enerzijds en van de eigenaars en huurders anderzijds;

2° de animatie en de sociale en culturele activiteiten in de gebouwen of groepen van gebouwen die onder de maatschappij ressorteren;

3° het onderhoud en de renovatie van de woningen en de omtrekken ervan;

4° de jaarlijkse afrekening van de lasten, opgesplitst volgens hun aard, de verdeelsleutel ervan en het bedrag van de desbetreffende voorschotten;

5° de algemene maatregelen die voor de invordering van de huur- en lastenachterstanden getroffen moeten worden;

6° het huishoudelijk reglement van de gebouwen;

7° de projecten, het ontwerp en de verwezenlijking van al de in te richten of opnieuw in te richten gemeenschappelijke uitrustingen.

Het adviescomité van huurders en eigenaars keurt de huurlasten van de huurder goed waarvan het bedrag wordt vastgesteld op grond van de door de Regering bepaalde criteria.

§ 2. De maatschappij motiveert elke beslissing die afwijkt van het advies van het adviescomité van huurders en eigenaars.

Het adviescomité van huurders en eigenaars kan onder de door de Regering gestelde voorwaarden bij de "Société wallonne du logement" een beroep instellen i.v.m. de materies bedoeld in § 1.

§ 3. Het adviescomité van huurders en eigenaars kan elke zaak betreffende zijn bevoegdheden voorleggen aan de raad van bestuur van de maatschappij.

Art. 156. Het adviescomité van huurders en eigenaars is betrokken bij het beheer en de activiteiten van de sociale buurtregie, overeenkomstig de door de Regering vastgelegde bepalingen. Het stelt de huurders en eigenaars in kennis van zijn activiteiten en van de adviezen die het uitbrengt.

Art. 157. De maatschappij deelt het adviescomité van huurders en eigenaars alle gegevens mee die nodig zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden en draagt de werkingskosten ervan binnen de door de Regering bepaalde perken, op voorstel van de "Société wallonne du logement".

Onderafdeling 6. — Directeur-zaakvoerder

Art. 158. Het dagelijkse beheer van de maatschappij wordt waargenomen door een zaakvoerder of een afgevaardigde die met het dagelijkse beheer wordt belast en door de raad van bestuur wordt benoemd. Hij voert de titel van directeur-zaakvoerder.

Onderafdeling 7. — Personeel

Art. 159. Het personeel van de maatschappij wordt bij arbeidsovereenkomst in dienst genomen.

Onderafdeling 8. — Controle op de ontvangsten en uitgaven

Art. 160. De maatschappij beheert haar eigen schatkist onder de door de "Société wallonne du logement" bepaalde voorwaarden.

Art. 161. De "Société wallonne du logement" viseert de begroting en de rekeningen van de maatschappij.

De "Société wallonne du logement" deelt haar visum mee binnen 45 dagen na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn hoeft deze formaliteit niet meer vervuld te worden.

Art. 162. De Raad van bestuur wijst een verantwoordelijke aan voor het beheer van de betalingen en invorderingen.

Afdeling 3. — Administratief toezicht

Onderafdeling 1. — Toezicht

Art. 163. § 1. De "Société wallonne du logement" machtigt de maatschappij ertoe :

1° leningen aan te gaan;

2° deel te nemen aan het beheer en de werking van de in artikel 131, 7°, bedoelde rechtspersonen;

3° de in artikel 133, § 1, bedoelde actiemiddelen aan te wenden;

4° giften en legaten in ontvangst te nemen;

5° nieuwe leden aan te werven;

6° goederen voor haar eigen gebruik te bestemmen.

De "Société wallonne du logement" deelt haar beslissing over de punten 1° à 5° mee binnen vijftien dagen na ontvangst van de aanvraag.

Ze deelt haar beslissing over punt 6° mee binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar.

§ 2. De "Société wallonne du logement" keurt het volgende goed :

1° de statuten van de maatschappij en de wijziging ervan;

2° de invereffeningstelling van de maatschappij.

Ze deelt haar beslissing mee binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar.

Art. 164. § 1. De maatschappij legt elke beslissing over de wijze van gunning van opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten voor aan de "Société wallonne du logement".

§ 2. De "Société wallonne du logement" geeft haar toestemming voor opdrachten die meer dan 2.500.000 BEF bedragen.

De "Société wallonne du logement" deelt haar beslissing mee binnen vijftien dagen na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar.

§ 3. Elke beslissing van een maatschappij betreffende een opdracht die minder dan 2.500.000 BEF bedraagt, kan opgeschort of vernietigd worden door de "Société wallonne du logement".

De "Société wallonne du logement" deelt haar beslissing mee binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier.

Art. 165. De maatschappij kan binnen dertig dagen na de mededeling van de beslissing een beroep bij de raad van bestuur van de "Société wallonne du logement" indienen tegen de beslissingen i.v.m. het toezicht, die krachtens artikel 107 worden genomen door de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal van de "Société wallonne du logement".

Een afschrift van het beroep wordt overgemaakt aan de commissaris bedoeld in artikel 166.

Onderafdeling 2. — Commissaris

Art 166. De Regering wijst voor elke maatschappij een commissaris aan die ervoor moet zorgen dat :

1° de procedure en de voorwaarden voor de toekenning van woningen in acht worden genomen;

2° de beslissingen van de bestuurs- en controleorganen genomen worden met inachtneming van de wet, het decreet, de besluiten, de statuten, het huishoudelijk reglement en het algemeen belang.

Het mandaat van de commissaris loopt zes jaar.

Het ambt van commissaris is onverenigbaar met dat van voorzitter, bestuurder of directeur-zaakvoerder van een openbare huisvestingsmaatschappij, met dat van personeelslid of met de hoedanigheid van huurder van de maatschappij. De commissaris mag niet aanwezig zijn op de beraadslagingen over aangelegenheden waarbij hij een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft of waarbij zijn bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

De Regering bepaalt de voor het ambt van commissaris vereiste bekwaamheidsnormen, de bezoldiging en, in voorkomend geval, de procedure i.v.m. het opdrachtsverlof als het om ambtenaren gaat, alsook het opleidingsprogramma.

Art. 167. De maatschappij roept de commissaris op voor alle vergaderingen van haar bestuurs- en controleorganen.

De commissaris beschikt over de ruimste bevoegdheden om zijn opdracht te vervullen. Hij neemt inzage van elk document dat nuttig is voor de uitvoering van zijn taak.

Art. 168. § 1. De commissaris woont de vergaderingen bij met raadgevende stem en beschikt over een termijn van vier volle dagen om beroep in te stellen tegen de uitvoering van elke beslissing die hij acht in strijd te zijn met de wet, het decreet, de besluiten, de statuten, het huishoudelijk reglement en het algemeen belang. Het beroep heeft schorsende kracht.

Deze termijn loopt vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing wordt genomen, voor zover de commissaris regelmatig is opgeroepen en, in het tegenovergestelde geval, vanaf de dag waarop de maatschappij hem haar beslissing bij aangetekend schrijven heeft meegedeeld.

§ 2. De beslissing wordt definitief als de "Société wallonne du logement", bij wie het beroep is ingesteld, de vernietiging niet uitspreekt binnen een termijn van 20 dagen, die begint te lopen op dezelfde dag als de termijn bedoeld in § 1.

§ 3. De "Société wallonne du logement" deelt haar met redenen omklede beslissing onmiddellijk bij ter post aangetekend schrijven mee aan de maatschappij.

Art. 169. De commissaris bezorgt de "Société wallonne du logement" en de Regering jaarlijks een verslag over de stand van zijn activiteiten.

De Regering bepaalt het model van het verslag.

Onderafdeling 3. — Beheersplan

Art. 170. § 1. De maatschappij die te kampen heeft met financiële problemen van structurele aard, moet een beheersplan opmaken en uitvoeren.

De Regering bepaalt de criteria op grond waarvan het beheersplan kan worden opgelegd, alsmede de voorwaarden en de nadere regels voor de uitvoering ervan en de controle erop.

§ 2. De maatschappij die een beheersplan uitvoert, kan een tijdelijke financiële tegemoetkoming van het Gewest genieten.

§ 3. Als de maatschappij nalaat het beheersplan uit te voeren, kan de Regering een bijzondere commissaris aanwijzen van wie zij de bezoldiging en de reiskosten draagt.

De bijzondere commissaris woont de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij bij en gaat ter plaatse na of het beheersplan wordt uitgevoerd. Hij neemt de plaats in van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij, als de Regering het nodig acht.

De Regering bepaalt de duur en de omvang van de opdracht van de bijzondere commissaris.

§ 4. Als de Regering vaststelt dat een beheersplan niet volstaat om de continuïteit van de activiteiten van de maatschappij te waarborgen, kan ze, op voorstel van de "Société wallonne du logement", een plan opmaken om de in moeilijkheden verkerende maatschappij te herstructureren of met een andere maatschappij te fuseren.

De in moeilijkheden verkerende maatschappij voert het herstructurerings- of fusieplan uit binnen de door de Regering bepaalde termijn.

Het fusieplan wordt uitgevoerd overeenkomstig de artikelen 174/1 à 174/65 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

In geval van nalatigheid van de in moeilijkheden verkerende maatschappij wordt gehandeld overeenkomstig de bepalingen van artikel 144.

§ 5. De maatschappijen die een fusie of een herstructurering uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van § 4, kunnen een financiële tegemoetkoming van het Gewest genieten onder de door de Regering bepaalde voorwaarden.

Art. 171. De maatschappij onder beheersplan bezorgt de "Société wallonne du logement" binnen een termijn van vijftien dagen een verslag over elke beraadslaging van haar raad van bestuur.

De "Société wallonne du logement" kan elke beslissing van een maatschappij onder beheersplan vernietigen of opschorten waarbij haar financiële belangen of die van de "Société wallonne du logement" benadeeld zouden worden.

De "Société wallonne du logement" deelt haar beslissing tot opschorting of vernietiging mee binnen 30 dagen na ontvangst van het verslag over de beraadslaging.

Afdeling 4. — Gewestelijk solidariteitsfonds

Art. 172. Er wordt een gewestelijk solidariteitsfonds opgericht om de in moeilijkheden verkerende maatschappijen te helpen.

De gelden worden toebedeeld op grond van het aantal bij de maatschappijen aangesloten huurders die in een precare toestand verkeren en een bescheiden inkomen hebben, en op grond van de structurele normen die de Regering vaststelt na advies van de "Société wallonne du logement".

Het Fonds wordt o.a. gestijfd met bijdragen van de maatschappijen en met een gewestelijke dotatie.

Art. 173. Na advies van de "Société wallonne du logement" bepaalt de Regering :

1° de berekeningswijze van de ten laste van de maatschappijen ontvangen dotaties;

2° de voorwaarden en de nadere regels voor de toebedeling van het Solidariteitsfonds.

Afdeling 5. — Straffen

Art. 174. § 1. Als de maatschappij de bepalingen van deze Code en van de uitvoeringsbesluiten ervan niet in acht neemt, krijgt ze de volgende straffen opgelegd in de onderstaande volgorde :

1° een terechtwijzing;

2° een boete waarvan het bedrag door de Regering wordt bepaald op voorstel van de "Société wallonne du logement";

3° het gedurende een begrotingsjaar onder toezicht stellen van de "Société wallonne du logement" ten gevolge van handelingen die de Code niet in acht nemen. Deze termijn is verlengbaar;

4° het onder beheersplan stellen;

5° de intrekking van de erkenning.

§ 2. De raad van bestuur van de "Société wallonne du logement" hoort de door de maatschappij gemachtigde vertegenwoordigers.

In voorkomend geval wordt de straf daarna door de raad van bestuur van de "Société wallonne du logement" uitgesproken en aan de raad van bestuur van de maatschappij meegedeeld.

HOOFDSTUK III. — Sociale kredietmaatschappijen

Art. 175. § 1. De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke maatschappij die wenst deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht met het oog op de bevordering van de eigendomsverwerving of het behoud van een eerste woning door een gezin.

§ 2. De Regering maakt een algemeen reglement van erkenning van de in § 1 bedoelde maatschappijen door het Gewest op. Om de erkenning van het Gewest te verkrijgen, moet de sociale kredietmaatschappij met name de volgende voorwaarden vervullen :

1° haar maatschappelijk doel is hoofdzakelijk gericht op de toekenning van hypotheekkredieten aan natuurlijke personen en op het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van organismen voor belegging in schuldvorderingen waarvan de meerderheid in het bezit zijn van sociale kredietmaatschappijen;

2° de hypotheekkredieten worden verleend voor de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning die voor persoonlijk gebruik bestemd is;

3° de hypotheekkredieten worden verleend met inachtneming van de door de Regering bepaalde criteria;

4° de rentevoet van de hypotheekkredieten is lager dan de marktvoet voor gelijksoortige transacties bepaald op grond van objectieve criteria die door de Regering worden bepaald;

5° ze verstrekt de opeenvolgende geldschietters op hun verzoek de geschikte waarborgen en de nodige gegevens voor het dekken van hun risico;

6° ze neemt de door de Regering vastgelegde beheersindicatoren in acht;

7° de betaalbaarstelling van het dividend overschrijdt de door de Regering vastgelegde grenzen niet;

8° elke kapitaalwijziging wordt eerst ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd.

§ 3. De Regering kan elke sociale kredietmaatschappij die het algemeen erkenningsreglement niet in acht neemt, straffen opleggen die tot de intrekking van de erkenning kunnen gaan.

De opbrengst van de boetes stijft het Gemeenschappelijk Onderstandsfonds bedoeld in artikel 178, § 1.

Art. 176. § 1. De sociale kredietmaatschappij is een vereniging die de vorm aanneemt hetzij van een naamloze vennootschap, hetzij van een coöperatieve vereniging.

Ze valt onder de toepassing van de wetten op de handelsvennootschappen, voor zover deze Code er niet van afwijkt.

§ 2. De aandelen zijn nominatief.

§ 3. Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de privaatrechtelijke rechtspersonen en de natuurlijke personen mogen intekenen op het kapitaal van de sociale kredietmaatschappijen.

§ 4. In de sociale kredietmaatschappijen waar de participatie van de privaatrechtelijke rechtspersonen minder dan vijftig procent bedraagt, wordt, onder de voorwaarden en op de wijze die de Regering bepaalt, een recht van voorkoop van drie maanden toegekend in geval van verkoop van aandelen die in handen zijn van privaatrechtelijke rechtspersonen of particulieren.

Art. 177. § 1. Elke sociale kredietmaatschappij moet een beroep doen op een revisor van het Instituut der Bedrijfsrevisors.

§ 2. De revisor ziet toe op de financiële toestand en de jaarrekeningen en gaat na of de transacties regelmatig worden vastgelegd in de jaarrekeningen.

Hij kan ter plaatse inzage nemen van de boeken en boekhoudkundige stukken, de briefwisseling, de notulen, de periodieke toestandopgaven en, in het algemeen, van alle geschriften.

§ 3. Minstens één keer per jaar, als de balans en van de winst- en verliesrekening wordt opgemaakt, richt de revisor aan de Regering een verslag, op grond van een door haar opgemaakt lastenboek, over de activa en passiva, alsook over de bedrijfsresultaten. Hij vestigt onverwijld haar aandacht op elke nalatigheid, onregelmatigheid of toestand die de liquiditeit en de solvabiliteit van de sociale kredietmaatschappij in gevaar zouden kunnen brengen.

Art. 178. § 1. Er wordt een Gemeenschappelijk Onderstandsfonds opgericht om de belangen van de sociale kredietmaatschappijen te bevorderen. Dit Fonds wordt o.a. gestijfd met de aandelen van de sociale kredietmaatschappijen waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en nadere regels voor de toedeling van de gelden van het Fonds worden door de Regering bepaald.

§ 2. Er wordt een overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkingsregels door de Regering worden vastgelegd. Het bestaat uit evenveel vertegenwoordigers van het Gewest als van de sociale kredietmaatschappijen.

De Regering verzoekt het overlegcomité om advies over :

1° elk ontwerp van wijziging in het algemeen erkenningsreglement bedoeld in artikel 175, § 2;

2° elke straf die overwogen wordt tegen een sociale kredietmaatschappij, zoals bedoeld in artikel 175, § 3;

3° elk ontwerp van wijziging in de stijving en de toedeling van het Gemeenschappelijk Onderstandsfonds bedoeld in artikel 178, § 1.

Het overlegcomité brengt advies uit binnen twee maanden na het verzoek van de Regering.

In geval van dringende noodzakelijkheid kan die termijn tot één maand worden ingekort. Na afloop van de termijn wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Het overlegcomité kan op eigen initiatief advies uitbrengen over elke aangelegenheid die verband houdt met dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK IV. — *"Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie"* (*woningsfonds van de grote gezinnen van Wallonië*)

Afdeling 1. — Algemeen

Art. 179. Om het recht op wonen aan te wenden, streeft de coöperatieve vereniging "Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie", hierna het Fonds te noemen, de volgende opdrachten van openbaar nut na :

1° de grote gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen of die in een precaire toestand verkeren, door toekenning van hypotheekleningen de middelen bezorgen om een eerste woning, die voor het persoonlijk gebruik bestemd is, te renoveren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, op te bouwen of te behouden;

2° vooral de grote gezinnen met een bescheiden inkomen of die in een precaire toestand verkeren, de middelen bezorgen om een woning te huren;

3° experimentele projecten aanmoedigen, aanzetten tot reflexie over deze aangelegenheden en nieuwe beleidsvormen aan de Regering voorstellen.

Afdeling 2. — Beheersovereenkomst

Art. 180. Het Fonds voert zijn opdrachten uit overeenkomstig de prioritaire doelstellingen en de richtlijnen die vastliggen in de met de Regering gesloten beheersovereenkomst. Deze heeft een duur van vijf jaar en kan in onderlinge overeenstemming aangepast worden.

Als er geen beheersovereenkomst is en nadat het Fonds is aangemaakt, stelt de Regering de bijzondere uitvoeringsvoorwaarden van artikel 181 vast voor de duur van een begrotingsjaar.

De beheersovereenkomst wordt door de Regering overgemaakt aan de Waalse Gewestraad vóór de inwerking-treding ervan.

Art. 181. In de beheersovereenkomst wordt het volgende geregeld :

1° de aan de partijen opgelegde doelstellingen;

2° de termijnen waarin deze doelstellingen te verwezenlijken zijn;

3° de middelen die moeten worden aangewend om die doelstellingen te verwezenlijken;

4° de evaluatiecriteria;

5° de herzieningsvoorwaarden;

6° de sancties indien de vastgestelde doelstellingen en termijnen niet worden nagekomen.

Art. 182. Jaarlijks wordt er door de raad van bestuur en de in artikel 185 bedoelde commissarissen een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst aan de Regering voorgelegd.

Het jaarverslag wordt uiterlijk 1 juli van het jaar na het jaar waarop het slaat aan de Regering voorgelegd en binnen de volgende maand overgemaakt aan de Waalse Gewestraad.

Afdeling 3. — Financiering

Art. 183. § 1. De Regering kan het Fonds machtigen leningen aan te gaan die door het Gewest gewaarborgd worden. Die waarborg dekt ook de verrichtingen van financieel beheer die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag van deze leningen, de voorwaarden waaronder en de wijze waarop ze worden aangegaan, alsook de voorwaarden voor en de wijze van het doorvoeren van de verrichtingen worden door de Regering goedgekeurd.

§ 2. Binnen de perken van de begrotingskredieten en met inachtneming van artikel 180 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door de dekking van de verliezen op interest van de aangegane leningen en door kapitaaldotaties.

Alleen al door subsidies van het Gewest te aanvaarden, kent het Fonds het Rekenhof het recht toe om na te gaan op welke wijze deze gelden worden aangewend.

§ 3. Het Gewest verleent slechts zijn waarborg van honorering aan de in § 1 bedoelde leningen als het Fonds zich voorafgaandelijk verbonden heeft om een door de Regering te bepalen deel van zijn investeringsprogramma's te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen die een al dan niet verbeterbare woning bewonen.

Afdeling 4. — Bestuur en controle

Art. 184. De raad van bestuur van het Fonds is samengesteld uit twaalf leden, te weten :

1° vier leden die benoemd worden op voordracht van de Regering;

2° vier leden die benoemd worden op voordracht van de "Ligue des Familles";

3° vier leden die benoemd worden op gezamenlijke voordracht van de Regering en van de "Ligue des Familles".

Het mandaat van bestuurder eindigt van rechtswege wanneer de bestuurder de leeftijd van zeventenzestig jaar heeft bereikt.

Art. 185. § 1. Het Fonds wordt onderworpen aan de controle door de Regering.

Deze controle wordt uitgeoefend door toedoen van twee commissarissen die door de Regering worden benoemd.

§ 2. De commissarissen wonen de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds met raadgevende stem bij.

Ze moeten nagaan of de subsidiëringsvoorwaarden in acht genomen worden en of de beheersovereenkomst wordt uitgevoerd.

§ 3. Elke commissaris beschikt over een termijn van vier volle dagen om beroep aan te tekenen tegen de uitvoering van elke beslissing die hij acht in strijd te zijn met de wetgeving, de statuten, de reglementering, de beheersovereenkomst of het algemene belang. Het beroep heeft schorsende kracht.

§ 4. Deze termijn loopt vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing genomen is, voor zover de regeringscommissaris die beroep aantekent, regelmatig opgeroepen is. In het tegenovergestelde geval gaat de termijn in vanaf de dag waarop het Fonds hem zijn beslissing bij aangetekend schrijven heeft meegedeeld.

§ 5. Elke commissaris stelt beroep in bij de Regering onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden en de door haar bepaalde wijze.

Indien de Regering de vernietiging niet uitgesproken heeft binnen een termijn van twintig volle dagen, die loopt zoals bedoeld in § 1, wordt de beslissing definitief.

§ 6. De beslissing tot vernietiging wordt aan het Fonds meegedeeld.

Art. 186. De commissarissen richten jaarlijks een verslag over de stand van hun activiteiten aan de Regering.

De vorm van dit verslag wordt door de Regering bepaald.

HOOFDSTUK V. — Plaatselijke besturen

Art. 187. § 1. Overeenkomstig artikel 2, inzonderheid in het licht van de uitwerking van de in de artikelen 188 tot en met 190 bedoelde gemeenteprogramma's, worden de doelstellingen en de beginselen van de beleidsdaden die moeten worden uitgevoerd om het recht op menswaardig wonen aan te wenden, door de plaatselijke besturen bepaald binnen zes maanden na de vernieuwing van hun respectievelijke raden.

§ 2. De plaatselijke besturen nemen alle maatregelen om de verscheidenheid van de soorten beschikbare woningen op hun grondgebied te waarborgen, de bouw van sociale woningen, gelijkgestelde, integratie-, transit- en middelgrote sociale woningen mogelijk te maken en de leegstand en de onbewoonbaarheid van de woningen te bestrijden.

§ 3. Ten minste één keer per jaar belegt de burgemeester een overlegvergadering met de vertegenwoordigers van het college van burgemeester en schepenen, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, elke openbare huisvestingsmaatschappij die in de gemeente werkzaam is en elke instelling die betrokken is bij het plaatselijke huisvestingsbeleid.

Art. 188. § 1. Door elke gemeente wordt een voor drie jaar geldend actieprogramma inzake huisvesting uitgewerkt. In dat programma worden voor elk jaar, elke handeling, diens opdrachtgever en de deelnemende partijen bepaald, alsook de termijn voor de verwezenlijking van het programma, het aantal en het soort woningen, de financieringswijzen en de middelen die moeten worden ontwikkeld om de afgesproken doelstellingen te bereiken.

Het actieprogramma wordt uitgewerkt in samenspraak met het Gewest, de provincie, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, de openbare huisvestingsmaatschappijen die op het grondgebied van de gemeente werkzaam zijn, het "Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie" alsook elke instelling met een maatschappelijk doel die bij het gemeentelijke huisvestingsbeleid betrokken is.

§ 2. De criteria die in aanmerking genomen moeten worden om het programma uit te werken en de voorwaarden waaraan dit moet voldoen worden door de Regering bepaald.

Art. 189. § 1. Het programma wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

§ 2. Als het Gewest wordt gevraagd een financiële bijdrage te leveren, wordt dit programma gevoegd bij het verslag van de beraadslaging van de gemeenteraad en gezonden aan de gouverneur van de betrokken provincie en aan de "Société wallonne du Logement", die respectievelijk advies uitbrengen binnen 90 dagen na ontvangst van het door de gemeente samengesteld dossier. Onverwijld maken de gouverneur en de "Société wallonne du logement" het van hun advies voorziene dossier aan de Regering over.

§ 3. Binnen 90 dagen na ontvangst van het door de gouverneur overgemaakte gemeenteprogramma deelt de Regering haar beslissing tot gehele of gedeeltelijke goedkeuring aan de gemeente, de provincie en aan de "Société wallonne du logement" mee.

Art. 190. § 1. Binnen de perken van de begrotingskredieten wordt elk door de Regering goedgekeurde programma in een overeenkomst gegoten waarbij de doelstellingen tussen de gemeente en het Gewest en, in voorkomend geval, de provincie worden vastgesteld.

In deze overeenkomst wordt het volgende bepaald :

- 1° de aan de partijen opgelegde doelstellingen;
- 2° de termijnen waarbinnen deze doelstellingen verwezenlijkt moeten worden;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden;
- 4° de criteria ter evaluatie van de uitgestippelde beleidsvormen;
- 5° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst;
- 6° de sancties in geval van niet-nakoming.

§ 2. Daartegenover verbindt de gemeente zich ertoe :

- 1° een gemeentelijke huisvestingsdienst op te richten;
- 2° een lijst van de in de zin van artikel 80 onbewoonde woningen bij te houden;
- 3° een lijst van de bouwgronden bij te houden.

HOOFDSTUK VI. — *Instellingen met een maatschappelijk doel*

Afdeling 1. — Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 191. § 1. De Regering verleent werkingstoelagen aan de instellingen met een maatschappelijk doel die door haar als agentschappen voor sociale huisvesting, sociale buurtregieën of verenigingen voor de bevordering van de huisvesting worden erkend.

§ 2. Instellingen met een maatschappelijk doel die door de Regering erkend worden, werken zonder winstoogmerk.

Art. 192. De toekenningsvoorwaarden en het bedrag van de toelagen ten bate van de erkende instellingen met een maatschappelijk doel worden door de Regering bepaald.

Afdeling 2. — Bepalingen eigen aan de agentschappen voor sociale huisvesting

Art. 193. § 1. Het agentschap voor sociale huisvesting handelt als bemiddelaar tussen de verhuurders-eigenaars en de in een preciaire toestand verkerende gezinnen die op zoek zijn naar een woning.

Het agentschap voor sociale huisvesting sluit hoofdzakelijk met de eigenaars beheersovereenkomsten af voor woningen en stelt ze ter beschikking van de hoger bedoelde gezinnen. In tweede instantie kan een dergelijk agentschap woningen huren en ze verder onderverhuren.

In dit verband gaat het agentschap voor sociale huisvesting na of alle betrokken partijen hun verplichtingen nakomen. Bij geschillen treedt het op als bemiddelaar.

§ 2. Het agentschap voor sociale huisvesting zorgt voor een sociale begeleiding van de bewoners.

Art. 194. § 1. De erkenningsvoorwaarden van het agentschap voor sociale huisvesting worden door de Regering bepaald.

§ 2. Deze voorwaarden betreffen :

- 1° de statuten;
- 2° de samenstelling van de bestuursorganen;
- 3° de gebruikte middelen;
- 4° het territoriale activiteitsgebied;
- 5° de controlevoorwaarden.

Afdeling 3. — Bepalingen eigen aan de sociale buurtregieën

Art. 195. Het doel van de sociale buurtregie is de levensomstandigheden in de groepen van woningen die beheerd worden door de openbare huisvestingsmaatschappijen te verbeteren via handelingen die het leefklimaat, het buurtleven, de woonvriendelijkheid en de uitoefening van het burgerschap beter moeten maken.

Bij voorkeur wordt daarvoor een beroep gedaan op werkzoekenden of rechthebbenden op sociale hulp begeleid door vakmensen.

Art. 196. De sociale buurtregie heeft een eigen rechtspersoonlijkheid of voert haar opdracht uit als specifieke dienst van een openbare huisvestingsmaatschappij, onder de door de "Société wallonne du logement" vastgestelde voorwaarden en op de door haar bepaalde wijze.

Art. 197. Op de voordracht van de "Société wallonne du logement" worden de erkenningsvoorwaarden van de sociale buurtregie door de Regering vastgesteld.

Deze voorwaarden worden bepaald overeenkomstig artikel 194, § 2.

Afdeling 4. — Bepalingen eigen aan de verenigingen voor de bevordering van de huisvesting

Art. 198. De vereniging voor de bevordering van de huisvesting draagt bij tot de aanwending van het recht op menswaardig wonen, inzonderheid door één van de volgende opdrachten na te streven :

- 1° de sociale integratie in de woning bevorderen door de terbeschikkingstelling van een aangepaste woning;
- 2° administratieve, technische of rechtsbijstand i.v.m. de huisvesting bij voorkeur verlenen aan de in een preciaire toestand verkerende gezinnen;
- 3° proefprojecten uitvoeren om de door de Regering vastgestelde doelstellingen tot ontwikkeling te laten komen.

Art. 199. De erkenningsvoorwaarden van de verenigingen voor de huisvestingsbevordering worden door de Regering vastgesteld, overeenkomstig artikel 194, § 2.

HOOFDSTUK VII. — *Evaluatie van de toepassing van de code*

Art. 200. Jaarlijks maakt de Regering, uiterlijk 30 september, een verslag aan de Waalse Gewestraad over waarin geëvalueerd wordt in welke mate de toepassing van deze Code een uitwerking heeft gehad op de staat van de woning en de woonomstandigheden.

Er wordt opgericht een Hoge Huisvestingsraad die inzonderheid met de volgende opdrachten belast wordt :

- 1° advies uitbrengen over het in het eerste lid bedoelde verslag;
- 2° de stand van de woningmarkt, de kwaliteit van de woningen en hun aantal evalueren;
- 3° analyseren welke de vooruitzichten zijn inzake de behoefte aan huisvesting.

Het advies wordt gevoegd bij het in het eerste lid bedoelde verslag.

De Hoge Huisvestingsraad is samengesteld uit 20 leden die door de Regering aangewezen worden, te weten :

- 1° twee vertegenwoordigers van de "Société wallonne du logement";
- 2° een vertegenwoordiger van het "Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie";
- 3° twee vertegenwoordigers van de openbare huisvestingsmaatschappijen;
- 4° een vertegenwoordiger van de sociale kredietmaatschappijen;
- 5° vijf vertegenwoordigers van de plaatselijke besturen;
- 6° drie vertegenwoordigers van de universiteiten;
- 7° twee vertegenwoordigers van de eigenaars en huurders;
- 8° twee vertegenwoordigers van de verenigingen;
- 9° twee vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven.

Het secretariaat van de Hoge Huisvestingsraad wordt door het bestuur waargenomen.

Het statuut, de samenstelling en de werking van de Hoge Huisvestingsraad worden door de Regering bepaald.

TITEL IV. — Strafbepalingen

Art. 201. § 1. Er wordt een boete van 100 tot 1.000 BEF opgelegd aan :

1° elke eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, bewoner of bewaker die toelaat dat panden worden bewoond die de burgemeester of de Regering onbewoonbaar verklaard hebben of waartoe hij/ze de toegang ontzegd hebben;

2° de verhuurder die ofwel :

a. een in artikel 10 bedoelde woning verhuurt of te huur aanbiedt zonder een verhuurvergunning te hebben gekregen;

b. na het krijgen van een verhuurvergunning, een door of krachtens de artikelen 10 en volgende vastgestelde bepaling overtreedt;

3° elke persoon die de in artikel 5 bedoelde ambtenaren of technisch beambten belet hun opdrachten uit te voeren.

§ 2. Een gevangenisstraf van 8 dagen tot één jaar en een boete van 1.000 tot 10.000 BEF, of slechts één van beide straffen wordt opgelegd aan :

1° elke persoon die recidiveert binnen vijf jaar na een krachtens § 1 opgelopen veroordeling;

2° elke verhuurder die een woning verhuurt of te huur aanbiedt hoewel de verhuurvergunning werd geweigerd of ingetrokken.

Art. 202. Een boete van 100 tot 1.000 BEF wordt opgelegd aan elke persoon die de bepalingen van deze Code overtreedt om een in titel II, hoofdstuk II bedoelde tegemoetkoming te genieten.

TITEL V. — Slotbepalingen

Art. 203. De wijze waarop de in de artikelen 1, 164, 201 en 202, bedoelde bedragen aangepast worden aan de ontwikkeling van de levensduurte wordt door de Regering bepaald.

Art. 204. De Regering wijst de ambtenaren en personeelsleden aan die ermee belast zijn na te gaan of de bepalingen van deze Code en de uitvoeringsbesluiten ervan in acht genomen worden.

In voorkomend geval zijn ze gemachtigd om binnen te dringen in de in titel III, hoofdstuk II, bedoelde woningen.

Als de bewoner van de woning of de drager van zakelijke rechten er niet mee instemt of wanneer de woning onbewoond is, hebben de door de Regering aangewezen ambtenaren of personeelsleden slechts toegang tot de woning krachtens een machtiging van de rechter in de politierechtbank, zijn plaatsvervanger of een lid van de gemeentepolitie dat bekleed is met de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings.

Art. 205. Binnen de perken van de in de personeelsformatie van de "Société wallonne du logement" voorziene betrekkingen en onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden kunnen personeelsleden van het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Ministerie van het Waalse Gewest overgeheveld worden naar de "Société wallonne du logement".

Art. 206. De Regering vult deze Code aan met de bepalingen van de decreten en besluiten die de huisvesting betreffen in de zin van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met inachtneming van de uitdrukkelijke of impliciete wijzigingen die de te codificeren bepalingen zouden ondergaan.

Daartoe kan ze, zonder afbreuk te doen aan de beginselen die ingeschreven zijn in de te codificeren bepalingen, de vorm ervan wijzigen en er zo voor zorgen dat de concordantie en de terminologie gegarandeerd kunnen worden.

Art. 207. De Regering treft de nodige maatregelen om het behoud van de rechten te waarborgen die door de directeurs-zaakvoerders en het personeel van de openbare bouwmaatschappijen verkregen zijn.

Art. 2. Opgeheven worden :

1° de Wooncode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1971, 18 mei 1973 en 19 juli 1976 en bij de decreten van 26 januari 1983, 3 mei 1983, 28 juni 1983, 25 oktober 1984, 1 december 1988, 26 april 1990, 20 juli 1990, 19 december 1996 en 17 december 1997;

2° het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de "Société régionale wallonne du Logement" (Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), gewijzigd bij de decreten van 15 oktober 1986, 1 december 1988, 4 juli 1991, 29 oktober 1992, 7 juli 1994, 24 november 1994 en 25 januari 1996;

3° het decreet van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden;

4° de artikelen 9, 12 en 14 van het programmadecreet van 19 december 1996 houdende verschillende maatregelen inzake financiën, tewerkstelling, milieu, gesubsidieerde werken, huisvesting en sociale actie.

Art. 3. De openbare bouwmaatschappijen die erkend zijn op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, behouden het voordeel van die erkenning tijdens één jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

De kredietinstellingen die erkend zijn op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, behouden het voordeel van die erkenning tijdens één jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 4. In artikel 1 van het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de "Société régionale wallonne du Logement", gewijzigd bij het decreet van 7 juli 1994, worden de woorden "Société régionale wallonne du Logement" vervangen door de woorden "Société wallonne du Logement".

Art. 5. De "Société wallonne du Logement" werkt het in artikel 141 sub artikel 1, bedoelde globale programma uit binnen twee jaar na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 6. Artikel 4 treedt in werking de dag waarop dit decreet bekendgemaakt wordt.

In de Waalse Wooncode treden de artikelen 100, tweede lid, 146, 148, 152, 184, tweede lid, en 187 à 190 in werking op 1 januari 2001.

Onder voorbehoud van de eerste en tweede leden treedt de Waalse Wooncode in werking de eerste dag van de derde maand volgend op die gedurende welke dit decreet is bekendgemaakt.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 29 oktober 1998.

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

R. COLLIGNON

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer,

M. LEBRUN

De Minister van Binnenlandse Aangelegenheden en Ambtenarenzaken,

B. ANSELME

De Minister van Begroting en Financiën, Tewerkstelling en Vorming,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

De Minister van Leefmilieu, Natuurlijke Hulpbronnen en Landbouw,

G. LUTGEN

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

De Minister van Onderzoek, Technologische Ontwikkeling, Sport en Internationale Betrekkingen,

W. ANCION

Nota

(1) *Zitting 1998-1999*

Stukken van de Raad 371 (1997-1998) Nr. 1 tot 127.

Volledig verslag, openbare vergadering van 22 oktober 1998.

Bespreking. Stemming.