

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 99 — 1550

[C - 99/27431]

**30 MARS 1999. — Arrêté ministériel déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation**

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

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 16;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation;

Considérant que les demandes de prime introduites à partir du 1<sup>er</sup> mars 1999 doivent être instruites sur base de la nouvelle réglementation, ce qui implique impérativement que les conditions techniques à respecter et les modèles de bail à utiliser soient définis sans délai,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° la hauteur sous-plafond requise : 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, la superficie utile est calculée comme suit :

- a) à 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;
- b) à 75 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;
- c) à 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
- d) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque niveau;

3° la 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. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;
- d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitation;

5° la surface des baies vitrées : la surface calculée comme suit :

- a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres : la surface de jour de la maçonnerie extérieure;
- b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes : la surface de jour mesurée horizontalement;
- c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée : uniquement la surface vitrée.

6° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.

**Art. 2.** Les causes d'insalubrité prises en compte dans le cadre des demandes de prime à la réhabilitation en faveur des locataires sont définies ci-après :

1° sur le plan physique :

l'existence de défauts techniques qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;

b) l'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;

c) l'éclairage naturel et la ventilation :

1. l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure :

— au 1/8ème ou au 1/10ème de celle de la superficie de plancher du local de jour considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

— au 1/10ème ou au 1/12ème de celle de la superficie de plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

2. la ventilation des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire :

\* pour les cuisines, salles de bains et w.c. : des canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm<sup>2</sup> ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

- 200 cm<sup>2</sup> pour les cuisines;
- 140 cm<sup>2</sup> pour les salles de bains;
- 75 cm<sup>2</sup> pour les w.c.;

\* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...) : des entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à 8 x Apl cm<sup>2</sup>. Dans cette expression, Apl est la superficie de plancher du local exprimée en m<sup>2</sup>;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1<sup>er</sup>, 1°;

remarque : une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif de l'estimateur;

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des aires de circulation et des cheminées;

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées;

2° sur le plan de l'occupation :

le non-respect des normes d'habitation définies ci-après:

a) superficie habitable minimum du logement :

- pour un logement occupé par une seule personne : 32 m<sup>2</sup>;
- pour un logement occupé par un couple : 38 m<sup>2</sup>;

— les minima précités sont augmentés de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation de jour :

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m<sup>2</sup> ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

c) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de jour :

- pour un logement occupé par une seule personne : 16 m<sup>2</sup>;
- le minimum précité est augmenté de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable des pièces de jour (en m <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire;

d) pièces d'habitation de nuit :

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;
- l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m<sup>2</sup> minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;
- l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

e) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de nuit :

- occupation par une personne seule : 6,50 m<sup>2</sup>;
- occupation par deux personnes : 9m<sup>2</sup>;

*f) locaux sanitaires :*

— un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec pièce d'habitation de jour;

— une salle de bains ou une salle d'eau convenablement aérée;

*g) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial :*  
disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Remarque : l'enfant à naître est pris en compte pour l'application des normes visées aux points *a), c), d) et e)*.

3° sur le plan du confort :

*a) une mauvaise isolation thermique du bâtiment, au niveau de la toiture, des planchers, des murs extérieurs et des menuiseries extérieures;*

*b) l'absence d'installation de chauffage performante, ou l'existence de lacunes graves dans le fonctionnement de l'installation existante, entraînant des surconsommations importantes de combustible;*

**Art. 3.** Les travaux pouvant faire l'objet de l'octroi d'une prime doivent obligatoirement remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité définies à l'article 2 et figurer dans la liste des ouvrages fixée ci-après sous la mention « Priorité 2 ». Chaque ouvrage doit être exécuté dans sa totalité pour être pris en considération.

L'ensemble de ces travaux doit viser en outre à une gestion économique du bâtiment. Le coût d'un ouvrage pris en compte pour le calcul de la prime peut être limité forfaitairement à l'estimation du montant de travaux plus économiques que ceux réalisés mais permettant néanmoins de remédier à la cause d'insalubrité constatée.

Les travaux exécutés par des entreprises ne sont pris en compte que si celles-ci sont des entreprises enregistrées du secteur de la construction.

Lors de l'établissement de la déclaration d'achèvement des travaux, aucune cause d'insalubrité définie à l'article 2 nécessitant des travaux figurant dans la liste des ouvrages fixée ci-après, à l'exception des ouvrages numérotés 4, 10A, 17, 21 et 22, ne peut subsister dans le logement. Le propriétaire du logement s'engage, dans le bail visé à l'article 5, à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour lesquels le demandeur ne sollicite pas l'intervention de la Région.

Ouvrages pris en considération :

Toiture

1. (Priorité 1). Remplacement de la couverture (minimum 50 % de la surface totale ou la totalité d'un versant de la toiture), y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés (selon les critères fixés à l'ouvrage 4 si les combles ne sont pas aménagés en pièces d'habitation).

2. (Priorité 1). Appropriation de la charpente.

3. (Priorité 2). Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

4. (Priorité 2). Installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération des combles non aménagés en pièces d'habitation (une baie par versant si les combles ne sont pas divisés ou par local s'ils le sont).

Murs

5. (Priorité 1). Assèchement des murs.

6. (Priorité 1). Renforcement des murs instables, ou démolition et reconstruction totale de ces murs, sans pouvoir dépasser 30 % de la surface des murs extérieurs (surface des baies et murs mitoyens inclus).

Menuiseries extérieures

7. (Priorité 2). Remplacement des menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage, sous réserve de satisfaire aux critères définis à l'article 2, 1°, *c)*.

Sols

8. (Priorité 1). Remplacement des supports (gîtage, hourdis, etc...) des aires de circulation d'un ou de plusieurs locaux.

9. (Priorité 2). Remplacement des aires de circulation et des sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

Eclairage naturel et ventilation

10A. (Priorité 2). Eclairage naturel, et ventilation des pièces d'habitation autres que les cuisines : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, 1°, *c)*.

10B. (Priorité 2). Ventilation des cuisines et des locaux sanitaires : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, 1°, *c)*, 2.

Sécurité

11. (Priorité 2). Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude ni les parties de l'installation non nécessaires à un confort minimum (téléphone, télédistribution, éclairage extérieur,...).

12. (Priorité 2). Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.

13. (Priorité 2). Gainage de corps de cheminée, y compris restauration, reconstruction ou démolition des souches et accessoires.

Hygiène

14. (Priorité 2). Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.

15. (Priorité 2). Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant, en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables en la matière.

16. (Priorité 2). Installation d'un premier w.c. à chasse raccordé à l'égout public ou à un système d'évacuation et de traitement conforme aux prescriptions réglementaires applicables en la matière.

Le w.c. doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce d'habitation de jour que par l'intermédiaire d'un sas.

17. (Priorité 2). Installation d'une première salle de bains.

**Surpeuplement**

18. (Priorité 2). Travaux d'aménagement dans le volume bâti, en vue de satisfaire aux critères définis à l'article 2, 2°, sans toutefois que la superficie habitable résultante ne puisse dépasser de plus de 30 % la superficie habitable minimum, et pour autant que la superficie habitable initiale soit supérieure à la moitié de la superficie habitable minimum telle que définie dans ces mêmes critères.

Le délégué du ministre doit détailler dans son rapport les travaux envisagés et y démontrer le surpeuplement du logement, dû à l'insuffisance de superficie habitable et/ou à l'absence de certains locaux d'habitation jugés indispensables.

Remarque : la cohabitation dans une même chambre de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans ne constitue pas une cause d'insalubrité en fonction de l'article 2. Si le demandeur estime toutefois que cette situation est préjudiciable à une vie harmonieuse des enfants, en raison de leur différence d'âge ou du handicap de l'un d'entre eux par exemple, l'aménagement d'une chambre supplémentaire peut être pris en compte, à titre dérogatoire laissé à l'appréciation de l'administration, sur base d'un rapport motivé du délégué du ministre.

**Accès**

19. (Priorité 2). Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

**Mérule**

20. (Priorité 1). Tous travaux de nature à éliminer la mérule ou tout champignon aux effets analogues, par remplacement ou traitement des éléments immeubles attaqués.

**Isolation**

21. (Priorité 2). Isolation des parois délimitant le volume protégé ou chauffé.

**Chauffage**

22. (Priorité 2). Installation, remplacement ou adaptation d'une installation de chauffage (chaudière, brûleur, régulation,...), hormis les corps de chauffe individuels.

**Art. 4.** La prise en compte pour le calcul du montant de la prime de travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel, admise sous certaines conditions par l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999, est autorisée pour les ouvrages relatifs aux menuiseries extérieures (à l'exclusion des portes de garage) et à l'installation électrique.

**Art. 5.** Le bail à réhabilitation visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 est établi selon une des conventions-type figurant en annexe du présent arrêté.

**Art. 6.** Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 30 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Annexe

**Modèles de bail à réhabilitation**

1° Cas où le bail existant est un bail de résidence principale conclu avant le 31 mai 1997 et non renouvelé à partir de cette date.

Entre :

(Nom, prénom, domicile ou raison sociale, adresse)

appelé ci-après le bailleur

Et :

(Nom, prénom, domicile)

appelé ci-après le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1<sup>er</sup>. Objet

Les parties ont en date du..... conclu un bail de résidence principale prenant cours le.....

Le preneur a sollicité ou va solliciter une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention « Priorité 2 », dont le coût hors TVA est estimé à..... F.

-  
-  
-  
-

Les travaux seront exécutés dans un délai de..... mois, prenant cours le....., sachant qu'ils doivent être terminés dans les deux ans qui suivent la notification de recevabilité adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime.

Le bailleur s'engage à effectuer dans le délai de deux ans précité les travaux suivants repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999, jugés nécessaires par un délégué du Ministre :

-  
-  
-  
-

## Art. 2. Compensation

En contrepartie des travaux pris en charge par le preneur :

— ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas donner un préavis au preneur avant la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à renoncer à demander une révision du loyer,

jusqu'à la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... F par mois, jusqu'à la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas demander un loyer, jusqu'à la date du.....

(\*) Biffer les mentions inutiles.

Art. 3. A l'achèvement entier des travaux pris en charge par le preneur, ceux-ci feront l'objet d'une réception soit entre le bailleur et le preneur si ce dernier a effectué les travaux lui-même, soit entre le bailleur, le preneur et les entrepreneurs.

Art. 4. La présente convention sera enregistrée par le preneur.

Les frais, timbres fiscaux y compris, sont partagés pour moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur est autorisé à déduire la part du bailleur du loyer du mois suivant celui au cours duquel il a été procédé à l'enregistrement de la convention.

Fait à....., le....., en autant d'originaux que de parties, plus un exemplaire pour être joint au dossier de demande de prime du preneur et un autre destiné au Receveur de l'Enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,

2° Cas où le bail existant est un bail de résidence principale conclu ou renouvelé à partir du 31 mai 1997.

Entre :

(Nom, prénom, domicile ou raison sociale, adresse)

appelé ci-après le bailleur

Et :

(Nom, prénom, domicile)

appelé ci-après le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1<sup>er</sup>. Objet

Les parties ont en date du..... conclu un bail de résidence principale prenant cours le.....

Le preneur a sollicité ou va solliciter une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention « Priorité 2 », dont le coût hors TVA est estimé à..... F.

-  
-  
-  
-

Les travaux seront exécutés dans un délai de..... mois, prenant cours le....., sachant qu'ils doivent être terminés dans les deux ans qui suivent la notification de recevabilité adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime.

Le bailleur s'engage à effectuer dans le délai de deux ans précité les travaux suivants repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999, jugés nécessaires par un délégué du Ministre :

-  
-  
-  
-

## Art. 2. Compensation

Le bailleur renonce à demander le paiement du loyer jusqu'à la complète réalisation des travaux. Par ailleurs, en contrepartie des travaux pris en charge par le preneur :

— ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas donner un préavis au preneur avant la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à renoncer à demander une révision du loyer,

jusqu'à la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... F par mois, jusqu'à la date du.....

— ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas demander un loyer, jusqu'à la date du.....

(\*) Biffer les mentions inutiles.

Art. 3. A l'achèvement entier des travaux pris en charge par le preneur, ceux-ci feront l'objet d'une réception soit entre le bailleur et le preneur si ce dernier a effectué les travaux lui-même, soit entre le bailleur, le preneur et les entrepreneurs.

Art. 4. La présente convention sera enregistrée par le preneur.

Les frais, timbres fiscaux y compris, sont partagés pour moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur est autorisé à déduire la part du bailleur du loyer du mois suivant celui au cours duquel il a été procédé à l'enregistrement de la convention.

Fait à....., le....., en autant d'originaux que de parties, plus un exemplaire pour être joint au dossier de demande de prime du preneur et un autre destiné au Receveur de l'Enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation.

Namur, le 30 mars 1999.

W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 1550

[C - 99/27431]

**30 MÄRZ 1999— Ministerialerlaß zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die den Gegenstand einer Sanierungsprämie zugunsten von Mietern bilden, und zur Festlegung eines Musters des Sanierungsmietvertrags**

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches, insbesondere des Artikels 16;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie zugunsten von Mietern, die im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags eine verbesserungsfähige Wohnung sanieren;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen;

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

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet dadurch, daß das Wallonische Wohnungsbuch und der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie zugunsten von Mietern, die im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags eine verbesserungsfähige Wohnung sanieren am 1. März 1999 in Kraft treten;

In der Erwägung, die Prämienanträge ab dem 1. März 1999 auf der Grundlage der neuen Regelung behandelt werden müssen, was unbedingt voraussetzt, daß die einzuhaltenden technischen Anforderungen und die zu verwendenden Musterverträge unverzüglich festgelegt werden,

Beschließt:

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

1° erforderliche Deckenhöhe: 2,30 m für die Tagesräume und 2,10 m für die Schlaf- und Sanitärräume;

2° Nutzfläche: die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird.

Wenn die Höhe von 2,00 m nicht über die ganze Fläche des Zimmers vorhanden ist, wird die Nutzfläche wie folgt berechnet:

- a) 100 %, wenn die Deckenhöhe über 2,00 m liegt;
- b) 75 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 2,00 m liegt;
- c) 50 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,00 m und 1,80 m liegt;
- d) 0 %, wenn die Deckenhöhe unter 1,00 m liegt.

Die waagrecht gemessene Grundfläche der Treppen wird in jedem Stockwerk berechnet.

3° 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 oder eine Fläche unter der erforderlichen Höhe, die 4 m<sup>2</sup> nicht erreicht;
  - b) eine waagerechte Abmessung, die ständig niedriger als 1,50 m ist;
  - c) ein Fußboden im Untergeschoß, der tiefer als 1,50 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;
  - d) das Fehlen jeglicher Tageslichtbeleuchtung;
- 4° bewohnbare Fläche: die Nutzfläche der Wohnräume;
- 5° Fläche der Glasöffnungen: die wie folgt berechnete Fläche:
- a) für die Fenster und Fenstertüren: die Fläche der Lichtöffnungen des Außenmauerwerkes;
  - b) für die Kuppeln oder Dachreiter in den Plattformen: die waagrecht gemessene Fläche der Lichtöffnungen;
  - c) für die Dachfensterrahmen und die Volltüren mit Glasausschnitt, nur die Glasfläche;

6° die Fußbodenfläche: die Fläche, die zwischen den einen Raum abgrenzenden Wänden gemessen wird, ungeachtet dessen Höhe.

**Art. 2** - Die im Rahmen der Anträge auf Sanierungsprämien zugunsten von Mietern berücksichtigten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit sind nachstehend bestimmt:

1° in bautechnischer Hinsicht: technische Mängel, die auf einen oder mehrere der folgenden Faktoren eine Auswirkung haben, nämlich auf:

a) die Standsicherheit und die Festigkeit der Grundmauern, der tragenden Außen- und Innenmauern, des Daches und der Tragstrukturen (Grundbalken, Hourdiplatten,...) der Gehflächen;

b) die Dichtigkeit und Sicherheit der Außenmauern und Keller, des Daches, des Außenholzwerks, der Fußböden und der Fliesenbeläge;

c) die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume:

1. die Tageslichtbeleuchtung der Wohnräume über eine Fläche der Glasöffnungen unter:

— 1/8 bzw. 1/10 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Tagesraumes, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Glasöffnung in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht,

— 1/10 bzw. 1/12 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Schlafrumes, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Glasöffnung in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht,

2. die Lüftung der Tages- und Sanitäräume, wegen fehlender oder unzureichender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung;

\* in Küchen, Badezimmern und W.C.: senkrechte Schächte mit einem Querschnitt unter 75 cm<sup>2</sup> oder Fenster, Lüftungsgitter oder -öffnungen in einer Außenwand mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter:

— 200 cm<sup>2</sup> für Küchen

— 140 cm<sup>2</sup> für Badezimmer

— 75 cm<sup>2</sup> für die W.C.;

\* in den übrigen Wohnräumen (Wohn-, Schlafzimmer,...): Lüftungsöffnungen (Lüftungsgitter, Fenster oder andere) mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter 8 x Apl cm<sup>2</sup>, wobei Apl die Fläche in m<sup>2</sup> des Raumfußbodens ist;

3. beide zusammen, durch eine Deckenhöhe unter der in Artikel 1, 1° bestimmten erforderlichen Höhe;

Bemerkung: Für den eventuellen Antrag auf eine Abweichung von diesen Kriterien muß der Taxator einen begründeten Bericht erstellen.

d) die Sicherheit in der Wohnung, nämlich hinsichtlich der Stromanlage und der Gasversorgung, der Treppen und Treppenabsätze, der Gehflächen und Kamine;

e) die Hygiene, nämlich in bezug auf die Wasserversorgung, die Sanitärausrüstung und die Ableitung von Abwasser;

2° Hinsichtlich der Belegungsdichte: die Nichtbeachtung der nachstehend erläuterten Wohnungsnormen:

a) bewohnbare Mindestfläche der Wohnung:

— für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung: 32 m<sup>2</sup>;

— für eine von einem Paar benutzte Wohnung: 38 m<sup>2</sup>;

— die vorgenannten Mindestwerte werden nach der folgenden Tabelle pro zusätzliche Person, für die kein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 6 m<sup>2</sup>, und pro zusätzliche Person, für die ein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 12 m<sup>2</sup> erhöht:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl der notwendigen Schlafzimmer										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Wenn die Anzahl der Bewohner 10 überschreitet oder wenn mehr als 5 Schlafzimmer vorhanden sind, werden diese Werte pro zusätzliche Person um 6 m<sup>2</sup> und pro zusätzliches Schlafzimmer um 6 m<sup>2</sup> erhöht.

b) Tagesräume:

— ein Wohnzimmer;

— eine Küche mit einer Nutzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> oder andernfalls eine speziell eingerichtete Kochnische mit Außenlüftung;

c) bewohnbare Mindestfläche der Tagesräume:

— für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung: 16 m<sup>2</sup>;

— der vorerwähnte Mindestwert wird nach der folgenden Tabelle pro zusätzliche Person um 4 m<sup>2</sup> erhöht;

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohnbare Fläche der Tagesräume (in m <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Wenn die Anzahl der Bewohner 10 überschreitet, werden diese Werte pro zusätzliche Person um 4 m<sup>2</sup> erhöht.

d) Schlafräume:

— ein Schlafzimmer für eine alleinwohnende Person oder pro Paar;

— ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 21 Jahren;

— die Benutzung eines Schlafzimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts unter 21 Jahren ist jedoch zugelassen, wenn die Größe (mindestens 12 m<sup>2</sup>), Belüftung und Anordnung dieses Zimmers diese Benutzung ohne Beeinträchtigung erforderlicher Gesundheits- und Komfortvoraussetzungen gestatten;

— die Benutzung eines Schlafzimmers durch zwei Kinder gleichen Geschlechts, von denen mindestens eins über 20 Jahre alt ist, ist jedoch zugelassen, wenn diese gemeinsame Benutzung insbesondere wegen des geringen Altersunterschieds dem harmonischen Leben dieser Kinder nicht schadet;

e) bewohnbare Mindestfläche der Schlafräume:

— Benutzung durch eine einzige Person: 6,50 m<sup>2</sup>;

— Benutzung durch zwei Personen: 9 m<sup>2</sup>;

f) Sanitärräume:

— ein W.C. mit Wasserspülung zur Benutzung ausschließlich durch den Haushalt, das genug belüftet ist und keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum hat;

— ein Badezimmer oder ein Waschraum mit guter Belüftung;

g) für ein Appartement in einem Gebäude mit einem Erdgeschoß zur gewerblichen Nutzung: einen vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.

Bemerkung: für die Anwendung der unter den Punkten a), c), d) und e) erwähnten Normen wird außerdem das künftige Kind berücksichtigt.

3° hinsichtlich des Komforts:

a) eine schlechte Wärmedämmung, nämlich hinsichtlich des Daches, der Fußböden, der Außenmauern und des Außenholzwurks;

b) keine leistungsfähige Heizanlage oder große Defekte im Betrieb der bestehenden Anlage, die einen zu hohen Brennstoffverbrauch verursachen.

**Art. 3** - Die Arbeiten, für welche eine Prämie gewährt werden kann, müssen unbedingt einer oder mehreren Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit im Sinne von Artikel 2 abhelfen und in der nachstehend festgelegten Liste der Arbeiten mit dem Vermerk « Wichtigkeitsgrad 2 » angeführt sein. Jede Arbeit muß ganz ausgeführt werden, um in Betracht gezogen zu werden.

Außerdem muß die Gesamtheit dieser Arbeiten eine sparsame Verwaltung des Gebäudes bezwecken. Die Kosten einer Arbeit, die für die Berechnung der Prämie berücksichtigt werden, können auf den veranschlagten Betrag von Arbeiten, die sparsamer als die ausgeführten Arbeiten sind und jedoch der festgestellten Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit abhelfen können, pauschalweise begrenzt werden.

Die von Unternehmen ausgeführten Arbeiten werden nur berücksichtigt, wenn diese registrierte Unternehmen des Bausektors sind.

Bei der Erstellung der Erklärung zur Fertigstellung der Arbeiten darf in der Wohnung keine der in Artikel 2 bestimmten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit, wegen deren in der nachstehend festgelegten Liste angeführte Arbeiten notwendig sind, mit Ausnahme der Arbeiten mit der Nummer 4, 10A, 17, 21 und 22, mehr vorhanden sein. Der Eigentümer der Wohnung verpflichtet sich in dem in Artikel 5 erwähnten Mietvertrag, die notwendigen Arbeiten, für welche der Antragsteller keine Beihilfe der Region beantragt, zu seinen Lasten zu nehmen.

Bezuschußbare Arbeiten:

Bedachung

1. (Wichtigkeitsgrad 1). Ersatz der Dachhaut (mindestens 50 % der Gesamtfläche oder einer vollständigen Dachseite) einschließlich der Gauben, Dachliegefenster und ähnlicher Anlagen (nach den in der Arbeit 4 festgelegten Kriterien, wenn die Speicher (Dachböden) nicht als Wohnräume ausgebaut sind)

2. (Wichtigkeitsgrad 1). Anpassung des Dachstuhls.

3. (Wichtigkeitsgrad 2). Ersatz von jeder Regenwassersammel- und -ableitungsvorrichtung.

4. (Wichtigkeitsgrad 2). Einbau von Anlagen für Tageslichtbeleuchtung und/oder Lüftung der nicht als Wohnräume ausgebauten Speicher (eine Öffnung je Dachseite, wenn der Dachboden nicht geteilt ist, oder je Raum, wenn der Dachboden geteilt ist)

Mauern

5. (Wichtigkeitsgrad 1) Mauertrockenlegung

6. (Wichtigkeitsgrad 1). Verstärkung baufälliger Mauern oder Abbruch und völliger Neubau dieser Mauern, in einem Höchstumfang von 30 % der Außenmauerflächen (Maueröffnungs- und Mittelmauerflächen (zweier Besitzer) einbegriffen).

Außenholzwurk

7. (Wichtigkeitsgrad 2). Ersatz des Außenholzwurks (Türen und (Fenster-)Rahmen) einschließlich Verglasung, jedoch unter dem Vorbehalt, daß die in Artikel 2, 1°, c) angegebenen Kriterien erfüllt werden.

Fußböden

8. (Wichtigkeitsgrad 1). Ersatz der Tragstrukturen (Grundbalken, Hourdiplatten usw.) der Gehflächen in einem oder mehreren Räumen.

9. (Wichtigkeitsgrad 2). Ersatz der Gehflächen und der Zwischenlagen, einschließlich Fußleisten, in einem oder mehreren Räumen.

Tageslichtbeleuchtung und Belüftung

10A. (Wichtigkeitsgrad 2). Tageslichtbeleuchtung und Belüftung der Wohnräume, mit Ausnahme der Küchen: Anpassung an die in Artikel 2, 1°, c) bestimmten Kriterien.

10B. (Wichtigkeitsgrad 2). Belüftung der Küchen und Sanitärräume: Anpassung an die in Artikel 2, 1°, c), 2. bestimmten Kriterien.

Sicherheit

11. (Wichtigkeitsgrad 2) Anpassung der Strom- und/oder Gasversorgungsanlage, ohne den Ersatz der Heizgeräte oder Warmwasserbereiter und der Teile der Anlage, die nicht für den Mindestkomfort erforderlich sind (Telefon, Kabelfernsehen, Außenbeleuchtung,...).

12. (Wichtigkeitsgrad 2) Ersatz von Innentreppen, einschließlich der dabei anfallenden Nebenleistungen.

13. (Wichtigkeitsgrad 2) Schornsteinummantelung, einschließlich Instandsetzung bzw. Neubau der Schornsteinmündungen und Nebenanlagen.



## Hygiene

14. (Wichtigkeitsgrad 2). Anlage einer Trinkwasserzapfstelle über dem Abwaschbecken in der Küche.

15. (Wichtigkeitsgrad 2). Anlage einer Abwässerableitung oder völliger Ersatz der bestehenden Anlage, in Übereinstimmung mit den in diesem Bereich geltenden vorschriftsmäßigen Bestimmungen.

16. (Wichtigkeitsgrad 2). Anlage eines ersten W.C. mit Wasserspülung und Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an ein Ableitungs- und Aufbereitungssystem für Abwasser in Übereinstimmung mit den in diesem Bereich geltenden vorschriftsmäßigen Bestimmungen.

Das W.C. muß in einem belüfteten Raum eingebaut werden, der nur über einen Schleusenraum von einem Wohnraum aus zu erreichen ist

17. (Wichtigkeitsgrad 2). Einbau eines ersten Badezimmers.

## Überbelegung

18. (Wichtigkeitsgrad 2). Umbauarbeiten in dem bebauten Volumen, um die in Artikel 2, 2° bestimmten Kriterien zu erfüllen, jedoch ohne daß die sich daraus ergebende bewohnbare Fläche die bewohnbare Mindestfläche um mehr als 30 % überschreiten darf und insofern die ursprüngliche bewohnbare Fläche größer ist als die Hälfte der in denselben Kriterien bestimmten bewohnbaren Mindestfläche.

Der Beauftragte des Ministers muß in seinem Bericht die geplanten Bauarbeiten im einzelnen auführen und die Überbelegung der Wohnung wegen unzureichender bewohnbarer Fläche und/oder fehlender, für unerlässlich gehaltener Wohnräume nachweisen.

Bemerkung: die gemeinsame Benutzung eines Schlafzimmers durch zwei Kinder gleichen Geschlechts unter 21 Jahren bildet keine Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit im Sinne von Artikel 2. Wenn der Antragsteller jedoch der Ansicht ist, daß diese Lage insbesondere wegen des Altersunterschieds oder der Behinderung eines der Kinder zum Beispiel dem harmonischen Leben dieser Kinder schadet, kann die Einrichtung eines zusätzlichen Schlafzimmers ausnahmsweise berücksichtigt werden. Diese Abweichung liegt im Ermessen der Verwaltung, die auf der Grundlage eines begründeten Berichts des Beauftragten des Ministers handelt.

## Zugang

19. (Wichtigkeitsgrad 2). Anlage eines vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugangs zum öffentlichen Wegenetz.

## Hausschwamm

20. (Wichtigkeitsgrad 1). Alle Arbeiten zur Beseitigung des Hausschwamms oder jedes anderen Pilzes mit ähnlicher Wirkung durch Ersatz oder Behandlung der befallenen Teile.

## Isolierung

21. (Wichtigkeitsgrad 2) Isolierung der den inneren bzw. beheizten Raumvolumen abgrenzenden Wänden.

## Heizung

22. (Wichtigkeitsgrad 2) Installierung, Ersatz oder Anpassung einer Heizanlage (Kessel, Brenner, Wärmeregulierung,...), mit Ausnahme der einzelnen Heizelemente.

**Art. 4** - Die durch Artikel 7, § 1, Absatz 4 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 unter bestimmten Bedingungen zugelassene Berücksichtigung von spezifischen Arbeiten für nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten für die Berechnung des Prämienbetrags wird für Arbeiten in bezug auf das Außenholzwerk (mit Ausnahme der Garagetore) und die Stromanlage erlaubt.

**Art. 5** - Der in Artikel 1, 11° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 erwähnte Sanierungsmietvertrag wird entsprechend einem der als Anlage zum vorliegenden Erlaß beigefügten Musterverträge erstellt.

**Art. 6** - Der vorliegende Erlaß wird am 1. März 1999 wirksam.

Namur, den 30. März 1999.

W. TAMINIAUX

—

Anlage

### Muster der Sanierungsmietverträge

1° Der bestehende Mietvertrag ist ein Mietvertrag für Hauptwohnsitz, der vor dem 31. mai 1997 abgeschlossen und ab diesem datum nicht verlängert worden ist

Zwischen:

(Name, Vorname, Wohnsitz oder Gesellschaftsname, Anschrift)

nachstehend « Vermieter » genannt,

und

(Name, Vorname, Wohnsitz)

nachstehend « Mieter » genannt,

wird das Folgende vereinbart:

Artikel 1 – Gegenstand

Am ..... haben die Parteien einen Mietvertrag für Hauptwohnsitz abgeschlossen, der ab dem ..... läuft.

Der Mieter hat unter den vom Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 festgesetzten Bedingungen eine Prämie zugunsten von Mietern, die im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags eine verbesserungsfähige Wohnung sanieren, beantragt oder wird eine solche Prämie beantragen.

Der Mieter verpflichtet sich, die folgenden, in der in Artikel 3 des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 erwähnten Liste unter dem Vermerk « Wichtigkeitsgrad 2 » aufgeführten Arbeiten auszuführen, und der Vermieter nimmt dies an. Die Kosten ohne MwSt dieser Arbeiten sind auf ..... veranschlagt worden.

-  
-  
-  
-

Die Arbeiten werden innerhalb einer Frist von ..... Monaten, die ab dem ..... läuft, ausgeführt. Sie müssen innerhalb zwei Jahren nach der Zulässigkeitsnotifizierung, die dem Mieter im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt worden ist, fertig sein.

Der Vermieter verpflichtet sich, innerhalb der vorerwähnten Frist von zwei Jahren die folgenden, in der in Artikel 3 des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 erwähnten Liste aufgeführten Arbeiten, die von einem Beauftragten des Ministers als erforderlich betrachtet worden sind, auszuführen:

-  
-  
-  
-

#### Art. 2 - Gegenleistung

Als Gegenleistung für die vom Mieter übernommenen Arbeiten verpflichtet sich der Vermieter:

- entweder (\*) dem Mieter keine Kündigung vor dem ..... zu geben;
- oder (\*) bis zum ..... auf eine Revision des Mietzinses zu verzichten.
- oder (\*) bis zum ..... den Mietzins um ..... BEF monatlich zu senken;
- oder (\*) bis zum ..... keine Miete zu verlangen.

(\*) Unzutreffendes bitte streichen.

Art. 3 - Wenn die vom Mieter übernommenen Arbeiten völlig fertig sind, bilden sie den Gegenstand einer Abnahme entweder zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wenn dieser die Arbeiten selbst ausgeführt hat, oder zwischen dem Vermieter, dem Mieter und den Unternehmern.

Art. 4 - Der Mieter läßt die vorliegende Vereinbarung einregistrieren. Die Kosten, einschließlich der Steuermarken, tragen der Vermieter und der Mieter je zur Hälfte.

Der Mieter darf den Anteil des Vermieters von der ersten Miete, die nach dem Datum der Einregistrierung der Vereinbarung geschuldet ist, abziehen.

Am ....., in ....., in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien gibt, zuzüglich einer Ausfertigung, die der Akte des Prämienantrags des Mieters beigelegt wird, und einer anderen, die für den Einnehmer des Einregistrierungsamtes bestimmt ist.

Der Vermieter,

Der Mieter,

2° Der bestehende Mietvertrag ist ein Mietvertrag für Hauptwohnsitz, der ab dem 31. Mai 1997 abgeschlossen oder verlängert worden ist

Zwischen:

(Name, Vorname, Wohnsitz oder Gesellschaftsname, Anschrift)

nachstehend « Vermieter » genannt,

und

(Name, Vorname, Wohnsitz)

nachstehend « Mieter » genannt,

wird das Folgende vereinbart:

#### Artikel 1 - Gegenstand

Am ..... haben die Parteien einen Mietvertrag für Hauptwohnsitz abgeschlossen, der ab dem ..... läuft.

Der Mieter hat unter den vom Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 festgesetzten Bedingungen eine Prämie zugunsten von Mietern, die im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags eine verbesserungsfähige Wohnung sanieren, beantragt oder wird eine solche Prämie beantragen.

Der Mieter verpflichtet sich, die folgenden, in der in Artikel 3 des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 erwähnten Liste unter dem Vermerk « Wichtigkeitsgrad 2 » aufgeführten Arbeiten auszuführen, und der Vermieter nimmt dies an. Die Kosten ohne MwSt dieser Arbeiten sind auf ..... veranschlagt worden.

-  
-  
-  
-

Die Arbeiten werden innerhalb einer Frist von ..... Monaten, die ab dem ..... läuft, ausgeführt. Sie müssen innerhalb zwei Jahren nach der Zulässigkeitsnotifizierung, die dem Mieter im Rahmen seines Prämienantrags zugestellt worden ist, fertig sein.

Der Vermieter verpflichtet sich, innerhalb der vorerwähnten Frist von zwei Jahren die folgenden, in der in Artikel 3 des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 erwähnten Liste aufgeführten Arbeiten, die von einem Beauftragten des Ministers als erforderlich betrachtet worden sind, auszuführen:

-  
-  
-  
-

## Art. 2 - Gegenleistung

Der Vermieter verzichtet darauf, bis zur völligen Ausführung der Arbeiten die Zahlung des Mietzinses zu verlangen. Außerdem verpflichtet er sich, als Gegenleistung für die vom Mieter übernommenen Arbeiten:

- entweder (\*) dem Mieter keine Kündigung vor dem ..... zu geben;
- oder (\*) bis zum ..... auf eine Revision des Mietzinses zu verzichten.
- oder (\*) bis zum ..... den Mietzins um ..... BEF monatlich zu senken;
- oder (\*) bis zum ..... keine Miete zu verlangen.

(\*) Unzutreffendes bitte streichen.

Art. 3 - Wenn die vom Mieter übernommenen Arbeiten völlig fertig sind, bilden sie den Gegenstand einer Abnahme entweder zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wenn dieser die Arbeiten selbst ausgeführt hat, oder zwischen dem Vermieter, dem Mieter und den Unternehmern.

Art. 4 - Der Mieter läßt die vorliegende Vereinbarung einregistrieren. Die Kosten, einschließlich der Steuermarken, tragen der Vermieter und der Mieter je zur Hälfte.

Der Mieter darf den Anteil des Vermieters von der ersten Miete, die nach dem Datum der Einregistrierung der Vereinbarung geschuldet ist, abziehen.

Am ....., in ....., in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien gibt, zuzüglich einer Ausfertigung, die der Akte des Prämienantrags des Mieters beigefügt wird, und einer anderen, die für den Einnahmer des Einregistrierungsamtes bestimmt ist.

Der Vermieter,

Der Mieter,

Gesehen, um dem Ministerialerlaß vom 30. März 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die den Gegenstand einer Sanierungsprämie zugunsten von Mietern bilden, und zur Festlegung eines Musters des Sanierungsmietvertrags beigefügt zu werden.

Namur, den 30. März 1999

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

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 99 — 1550

[C - 99/27431]

**30 MAART 1999. — Ministerieel besluit waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie aan huurders wordt toegekend en waarbij een type-overeenkomst voor een renovatiehuurcontract wordt opgemaakt**

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 16;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor huurders die een verbeterbare woning renoveren in het kader van een renovatiehuurcontract;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding op 1 maart 1999 van de Waalse Huisvestingscode en van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor huurders die een verbeterbare woning renoveren in het kader van een renovatiehuurcontract;

Overwegende dat vanaf 1 maart 1999 ingediende premieaanvragen op grond van de nieuwe regelgeving behandeld moeten worden, waarbij de in acht te nemen technische voorwaarden en de modellen voor huurcontracten onverwijld bepaald moeten worden,

Besluit :

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

1° vereiste plafonddoogte : 2,30 m voor de dagvertrekken en 2,10 m voor de nachtvertrekken en de sanitaire ruimten;

2° nuttige oppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte.

Wanneer de hoogte van 2,00 m niet bereikt wordt over de gehele oppervlakte van de kamer wordt de nuttige oppervlakte berekend als volgt :

- a) tegen 100 % wanneer de plafonddoogte meer bedraagt dan 2,00 m;
- b) tegen 75 % wanneer de plafonddoogte tussen 1,80 m en 2,00 m bedraagt;
- c) tegen 50 % wanneer de plafonddoogte tussen 1,00 m en 1,80 m bedraagt;
- d) tegen 0 % wanneer de plafonddoogte minder bedraagt dan 1,00 m.

De door de trap op de grond ingenomen oppervlakte, die horizontaal wordt gemeten, wordt op iedere verdieping berekend.

3° 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. De lokalen met één van volgende kenmerken worden eveneens uitgesloten :

- a) een nuttige oppervlakte of een oppervlakte onder de vereiste hoogte, die kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- b) horizontale afmetingen die onder 1,50 m blijven liggen;

- c) een vloer op de kelder verdieping gelegen op meer dan 1,50 m onder de aangrenzende gronden;
- d) een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting;
- 4° bewoonbare oppervlakte : nuttige oppervlakte van de woonvertrekken;
- 5° oppervlakte van de vensteropeningen : de oppervlakte die berekend wordt als volgt :
  - a) voor de vensters en vensterdeuren : de dagoppervlakte van het buitenmetselwerk;
  - b) voor de koepels of bovenlichten in platdaken : de horizontaal gemeten dagoppervlakte;
  - c) voor de ramen in het dakwerk en de opgeklampte deuren met een glazen gedeelte : enkel de glazen oppervlakte;
- 6° vloeroppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een ruimte, waarbij de hoogte niet aanmerking komt.

**Art. 2.** De ongezondheidsdoorzaken die voor de aan de huurders toegekende renovatiepremies in aanmerking komen, worden hierna bepaald :

1° Op bouwtechnisch vlak : technische gebreken die één of verscheidene van de volgende kenmerken aantasten :

- a) stabiliteit en stevigheid van het gebouw op het vlak van funderingen, dragende buiten- en binnenmuren, dakwerk en draagconstructies (gebinte, holle balken,...) en de doorgangsmogelijkheden op de vloeren;
- b) waterdichtheid van buitenmuren en kelders, van het dakwerk, het buitenmetselwerk, planken- en tegelvloeren;
- c) natuurlijke verlichting en de verluchting :

1. natuurlijke verlichting van de woonvertrekken, door een raamoppervlakte die minder bedraagt dan :

- 1/8ste of 1/10de van de vloeroppervlakte van het betrokken dagvertrek al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;
- 1/10de of 1/12de van de vloeroppervlakte van het betrokken nachtvertrek al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;

2. verluchting van de woonvertrekken en sanitaire ruimten door onvoldoende rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht, met name :

\* voor keukens, badkamers en WC's : verticale leidingen waarvan de doorsnede kleiner is dan 75 cm<sup>2</sup>, of de vensters, roosters of openingen in een buitenwand waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan : - 200 cm<sup>2</sup> voor keukens;

- 140 cm<sup>2</sup> voor badkamers;
- 75 cm<sup>2</sup> voor WC's.

\* voor de andere woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers...) : verluchttingsopeningen (roosters, vensters of andere) waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan 8 x Apl cm<sup>2</sup>.

In deze formule is Apl de in m<sup>2</sup> uitgedrukte vloeroppervlakte van het lokaal;

3. beide samen door een plafondhoogte van minder dan de vereiste hoogte bepaald in artikel 1, 1°;

Opmerking : een eventuele aanvraag om van deze normen af te wijken wordt aan een rechtvaardigingsverslag van de schatter onderworpen;

d) veiligheid in de woning inzake elektriciteitsinstallatie en gasvoorziening, trappen en overlopen, doorgangsmogelijkheden op de vloeren, en schoorstenen;

e) hygiëne inzake watervoorziening, sanitaire installaties en afvoer van afvalwater;

2° Op het vlak van de bewoning : de niet-naleving van de hierna bepaalde bewoningsnormen :

a) minimale bewoonbare oppervlakte van de woning :

- voor een woning die door één persoon wordt bewoond : 32 m<sup>2</sup>;
- voor een woning die door een (echt)paar wordt bewoond : 38 m<sup>2</sup>;

— de bovenvermelde minimumwaarden worden verhoogd met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon voor wie geen bijkomende slaapkamer wordt vereist, en met 12 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon voor wie een bijkomende slaapkamer wordt vereist, op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aantal nodige slaapkamers										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Boven 10 bewoners of 5 slaapkamers worden deze waarden verhoogd met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon en met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende slaapkamer;

b) dagvertrekken :

- een woonkamer;
- een keuken met een nuttige oppervlakte van minstens 4 m<sup>2</sup> of, bij gebreke hiervan, een speciaal ingerichte kookhoek met verluchting naar buiten toe;

c) minimale bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken :

- voor een woning die door één persoon wordt bewoond : 16 m<sup>2</sup>;

— de bovenvermelde minimumwaarde wordt verhoogd met 4 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon, op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken (in m <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Boven 10 bewoners worden deze waarden verhoogd met 4 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.

d) nachtvertrekken :

— één slaapkamer per alleenstaande persoon of per (echt)paar;  
 — één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 21 jaar;  
 — het betrekken van een slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht, jonger dan 21 jaar wordt toegelaten wanneer de grootte van de kamer (minimum 12 m<sup>2</sup>), de verluchting en indeling ervan dat mogelijk maken met inachtneming van de voorwaarden inzake hygiëne en comfort;

— het betrekken van een slaapkamer door twee kinderen van hetzelfde geslacht, onder wie ten minste één ouder dan 20 jaar wordt toegelaten wanneer deze samenwoning o.m. wegens het klein leeftijdsverschil het harmonisch leefklimaat van deze kinderen niet in het gedrang brengt;

e) minimale bewoonbare oppervlakte van de nachtvertrekken :

— bewoning door één persoon : 6,50 m<sup>2</sup>;

— bewoning door twee personen : 9 m<sup>2</sup>;

f) sanitaire ruimten :

— een WC met spoelinrichting die uitsluitend door het gezin gebruikt wordt, die goed verlucht is en niet naar een dagvertrek doorloopt;

— een badkamer of een goed verluchte waskamer;

g) voor een appartement gelegen in een gebouw met een winkel op de benedenverdieping : beschikken over een toegang tot het openbaar wegennet, die van de winkelruimte gescheiden is.

Opmerking : het ongebooren kind komt in aanmerking voor de toepassing van de onder de punten a), c), d) en e), bedoelde normen.

3° Op het vlak van het comfort :

a) een onvoldoende thermische isolatie van het gebouw : op het vlak van het dakwerk, de vloeren, de buitenmuren en het buitenmetselwerk;

b) geen efficiënte verwarmingsinstallatie of belangrijke gebreken in de werking van de bestaande installatie die tot een te hoog verbruik van brandstoffen leiden;

**Art. 3.** De werken waarvoor een premie toegekend kan worden moeten verplicht één of verscheidene in artikel 2 bepaalde ongezondheidsfactoren verhelpen en in de hierna bepaalde lijst van werken voorkomen met de vermelding « Prioriteit 2 ». Ieder werk moet volledig uitgevoerd zijn om in aanmerking te komen.

Bovendien moeten alle werken uitgevoerd worden met het oog op een zuinig beheer van het gebouw. De kosten van een voor de berekening van de premie in aanmerking genomen werk kan forfaitair beperkt worden tot het geraamde bedrag van werken die goedkoper zijn dan degene die uitgevoerd zijn maar de vastgestelde ongezondheidsdoorzaak wel kunnen verhelpen.

De werken komen slechts in aanmerking indien ze door geregistreerde ondernemingen van de bouwsector uitgevoerd worden.

Bij het opmaken van de verklaring omtrent de voltooiing van de werken moeten alle in artikel 2 bepaalde ongezondheidsdoorzaken verholpen zijn, waarvoor werken van de hierna bepaalde lijst, met uitzondering van de werken nr. 4, 10A, 17, 21 en 22 nodig zijn. In de in artikel 5 bepaalde huurovereenkomst verbindt de eigenaar van de woning zich ertoe de kosten van de nodige werken te dragen waarvoor de aanvrager niet om de tegemoetkoming van het Gewest verzoekt.

Werken die voor een subsidie in aanmerking komen :

Dakwerk

1. (Prioriteit 1) Vervanging van de bekleding (minimum 50 % van de totale oppervlakte of een gehele dakhelling), met inbegrip van dakvensters, dakramen en gelijkgestelde elementen (volgens de onder werk nr. 4 vastgestelde normen indien de dakverdieping niet in woonvertrek ingericht is).

2. (Prioriteit 1) Aanpassing van het gebinte.

3. (Prioriteit 2) Vervanging van elk element of elke inrichting voor de verzameling en de afvoer van regenwater.

4. (Prioriteit 2) Installatie van iedere inrichting die voor de natuurlijke verlichting en/of de verluchting van de niet in woonvertrek ingerichte dakverdieping zorgt (één vensteropening per helling indien de dakverdieping niet opgedeeld is of per lokaal indien ze wel opgedeeld is).

Muren

5. (Prioriteit 1) Droogmaking van de muren. 6. (Prioriteit 1) Versterking van de onstabiele muren of sloping en totale wederopbouw van die muren zonder 30 % van de oppervlakte van de buitenmuren (oppervlakte van vensteropeningen en gemeenschappelijke muren inbegrepen) te mogen overschrijden.

Buitenmetselwerk

7. (Prioriteit 2) Vervanging van het buitenmetselwerk (deuren en raamwerk), met inbegrip van de beglazing onder voorbehoud dat aan de in artikel 2, 1°, c) bepaalde normen wordt voldaan.

Vloeren

8. (Prioriteit 1) Vervanging van de draagconstructies (gebinte, holle balken,...), en de vloeroppervlakte van één of verscheidene lokalen.

9. (Prioriteit 2) Vervanging van de vloeroppervlakte en de onderlagen van één of verscheidene lokalen, met inbegrip van de plinten.

Natuurlijke verlichting en verluchting

10A. (Prioriteit 2) Natuurlijke verlichting en verluchting van de woonvertrekken met uitzondering van de keukens : conformiteit met de in artikel 2, 1°, c), bepaalde normen.

10B. (Prioriteit 2) Verluchting van de keukens en sanitaire ruimten : conformiteit met de in artikel 2, 1°, c), 2 bepaalde normen.

Veiligheid

11. (Prioriteit 2) Aanpassing van de elektriciteits- en/of gasinstallatie, met uitzondering van de vervanging van verwarmingsapparaten of van toestellen voor de productie van warm water, en installatiegedeelten die niet noodzakelijk zijn voor een minimumcomfort (telefoon, kabeltelevisie, buitenverlichting,...).

12. (Prioriteit 2) Vervanging van de binnentrap, met inbegrip van de vereiste bijbehorende werken.13. (Prioriteit 2) Overtrekken van schachten van schoorstenen, met inbegrip van herstelling, wederopbouw of sloping van de schoorsteentoppen en aanvullende onderdelen.

Hygiëne14. (Prioriteit 2) Plaatsing van een tappunt voor drinkwater boven de gootsteen in de keuken.15. (Prioriteit 2) Plaatsing van een inrichting voor de afvoer van afvalwater of totale vervanging van de bestaande inrichting, overeenkomstig de ter zake geldende voorschriften.

16. (Prioriteit 2) Plaatsing van een eerste WC met spoelinrichting, die aangesloten is op de openbare riolering of op een afvoer- en behandelingssysteem overeenkomstig de ter zake geldende voorschriften.

De WC dient in een verlucht lokaal te staan dat enkel via een sas naar een dagvertrek doorloopt.

17. (Prioriteit 2) Plaatsing van een eerste badkamer.

Overbewoning

18. (Prioriteit 2) Verbouwwerken in het bebouwd volume om aan de in artikel 2, 2°, bepaalde normen te voldoen zonder dat de daaruit voortvloeiende bewoonbare oppervlakte meer dan 30 % groter is dan de minimale bewoonbare oppervlakte, en voor zover de aanvankelijke bewoonbare oppervlakte meer bedraagt dan de helft van de minimale bewoonbare oppervlakte, zoals in dezelfde normen bepaald.

In het verslag moet de afgevaardigde van de Minister de geplande werken nader bepalen en aantonen dat de woning overbewoond is op grond van een onvoldoende bewoonbare oppervlakte en/of het gebrek aan bepaalde onontbeerlijk geachte woonvertrekken.

Opmerking : het betrekken van een slaapkamer door twee kinderen van hetzelfde geslacht, jonger dan 21 jaar, vormt krachtens artikel 2 geen ongezonderheidszaak. Indien de aanvrager evenwel van mening is dat deze samenwoning o.m. wegens het leeftijdsverschil of de handicap van één van beiden het harmonisch leefklimaat van deze kinderen in het gedrang brengt, kan de inrichting van een bijkomende slaapkamer in aanmerking komen als afwijking die aan het bestuur ter beoordeling wordt voorgelegd en op grond van een met redenen omkleed verslag.

Toegang

19. (Prioriteit 2) Aanleg van een toegang tot het openbaar wegennet, die van de winkelruimte gescheiden is.

Huiszwam

20. (Prioriteit 1) Alle werken om de huiszwam of andere zwammen met gelijksoortige effecten weg te werken, door vervanging of behandeling van de aangetaste onroerende elementen.

Isolatie

21. (Prioriteit 2) Isolatie van de wanden die het beschermd of verwarmd volume afbakenen.

Verwarming

22. (Prioriteit 2) Plaatsing, vervanging of aanpassing van een verwarmingsinstallatie (verwarmingsketel, brander, regeling,...) met uitzondering van de afzonderlijke verwarmingselementen.

**Art. 4.** Specifieke werken in lokalen die niet voor bewoning bestemd zijn, kunnen onder bepaalde voorwaarden krachtens artikel 7, § 1, 4de lid, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999, in aanmerking komen voor werken in het buitenmetselwerk (met uitzondering van de garagedeuren) en in de elektriciteitsinstallatie.

**Art. 5.** Het renovatiehuurcontract bedoeld in artikel 1, 11°, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 wordt opgemaakt op grond van één van de volgende type-overeenkomsten die bij dit besluit worden gevoegd.

**Art. 6.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 maart 1999.

Namen, 30 maart 1999.

W. TAMINIAUX

## Bijlage

**Modellen voor renovatiehuurcontracten**

1° Geval waarin het bestaande huurcontract voor hoofdverblijfplaats vóór 31 mei 1997 afgesloten werd en vanaf deze datum niet vernieuwd is

Tussen :

(Naam, voornaam, woonplaats of firma, adres)

hierna de verhuurder genoemd

en

(Naam, voornaam, woonplaats)

hierna de huurder genoemd

wordt overeengekomen wat volgt :

**Artikel 1. Doel**

De partijen hebben op ..... (datum) een huurcontract voor hoofdverblijfplaats afgesloten met ingang van .....

De huurder heeft onder de bij het besluit van de Waalse Regering van 21 januari verzocht om een premie voor huurders die een verbeterbare woning renoveren in het kader van een renovatiehuurcontract of zal erom verzoeken.

De huurder verbindt zich ertoe, met instemming van de verhuurder, de volgende werken uit te voeren die in de lijst voorkomen zoals bepaald in artikel 3 van het ministerieel besluit van 30 maart 1999 met de vermelding « Prioriteit 2 », waarvan de kosten, exclusief B.T.W. geraamd is op ..... BEF

-  
-  
-  
-

De werken moeten binnen een termijn van ..... maanden, met ingang van ..... worden uitgevoerd, met dien verstande dat ze voltooid moeten zijn binnen twee jaar na de datum waarop de huurder in kennis wordt gesteld van de ontvankelijkheid van de premieaanvraag.

De verhuurder verbindt zich ertoe binnen de bovenvermelde termijn van twee jaar de volgende werken uit te voeren die in de lijst voorkomen zoals bepaald in artikel 3 van het ministerieel besluit van 30 maart 1999 en die door een afgevaardigde van de Minister nodig worden geacht :

-  
-  
-  
-

**Art. 2. Compensatie**

Als tegenprestatie voor de werken waarvan de kosten door de huurder worden gedragen verbindt de verhuurder zich ertoe :

ofwel (\*) de huurder vóór ..... (datum) niet op te zeggen;

ofwel (\*) de herziening van de huurprijs niet tot ..... (datum) aan te vragen;

ofwel (\*) de huurprijs met ..... BEF per maand te verminderen tot ..... (datum);

ofwel (\*) geen huurprijs aan te vragen tot ..... (datum)

(\*) Schrappen wat niet past

Art. 3. Bij de volledige voltooiing van de werken waarvan de kosten door de huurder worden gedragen, gebeurt een oplevering van deze werken ofwel tussen de verhuurder en de huurder indien deze de werken zelf heeft uitgevoerd, ofwel tussen de verhuurder, de huurder en de ondernemers.

Art. 4. Deze overeenkomst wordt door de huurder geregistreerd.

De onkosten, met inbegrip van de belastingzegels, worden elk voor de helft gedragen door de verhuurder en de huurder. De huurder wordt ertoe gemachtigd de bijdrage van de verhuurder af te trekken van de huurprijs van de maand volgend op de maand waarin de overeenkomst geregistreerd werd.

Opgemaakt op .....(datum) te ..... in zoveel originelen als er partijen zijn, plus één exemplaar dat bij het dossier voor de premieaanvraag van de huurder gevoegd wordt en één dat bestemd is voor de Ontvanger van de Registratie.

De verhuurder, De huurder,

2° Geval waarin het bestaande huurcontract voor hoofdverblijfplaats vanaf 31 mei 1997 afgesloten of vernieuwd werd

Tussen :

(Naam, voornaam, woonplaats of firma, adres)

hierna de verhuurder genoemd

En

(Naam, voornaam, woonplaats)

hierna de huurder genoemd

wordt overeengekomen wat volgt :

#### Artikel 1. Doel

De partijen hebben op ..... (datum) een huurcontract voor hoofdverblijfplaats afgesloten met ingang van .....

De huurder heeft onder de bij het besluit van de Waalse Regering van 21 januari verzocht om een premie voor huurders die een verbeterbare woning renoveren in het kader van een renovatiehuurcontract of zal erom verzoeken.

De huurder verbindt zich ertoe, met instemming van de verhuurder, de volgende werken uit te voeren die in de lijst voorkomen zoals bepaald in artikel 3 van het ministerieel besluit van 30 maart 1999 met de vermelding « Prioriteit 2 », waarvan de kosten, exclusief B.T.W. geraamd is op ..... BEF

-  
-  
-  
-

De werken moeten binnen een termijn van ..... maanden, met ingang van ..... worden uitgevoerd, met dien verstande dat ze voltooid moeten zijn binnen twee jaar na de datum waarop de huurder in kennis wordt gesteld van de ontvankelijkheid van de premieaanvraag.

De verhuurder verbindt zich ertoe binnen de bovenvermelde termijn van twee jaar de volgende werken uit te voeren die in de lijst voorkomen zoals bepaald in artikel 3 van het ministerieel besluit van 30 maart 1999 en die door een afgevaardigde van de Minister nodig worden geacht :

-  
-  
-  
-

#### Art. 2. Compensatie

De verhuurder doet afstand van de betaling van de huurprijs tot de volledige uitvoering van de werken. Als tegenprestatie voor de werken waarvan de kosten door de huurder worden gedragen verbindt de verhuurder zich er ook toe :

ofwel (\*) de huurder vóór ..... (datum) niet op te zeggen;

ofwel (\*) de herziening van de huurprijs niet tot ..... (datum) aan te vragen;

ofwel (\*) de huurprijs met ..... BEF per maand te verminderen tot ..... (datum);

ofwel (\*) geen huurprijs aan te vragen tot ..... (datum)

(\*) Schrappen wat niet past

Art. 3. Bij de volledige voltooiing van de werken waarvan de kosten door de huurder worden gedragen, gebeurt een oplevering van deze werken ofwel tussen de verhuurder en de huurder indien deze de werken zelf heeft uitgevoerd, ofwel tussen de verhuurder, de huurder en de ondernemers.

Art. 4. Deze overeenkomst wordt door de huurder geregistreerd.

De onkosten, met inbegrip van de belastingzegels, worden elk voor de helft gedragen door de verhuurder en de huurder. De huurder wordt ertoe gemachtigd de bijdrage van de verhuurder af te trekken van de huurprijs van de maand volgend op de maand waarin de overeenkomst geregistreerd werd.

Opgemaakt op .....(datum) te ..... in zoveel originelen als er partijen zijn, plus één exemplaar dat bij het dossier voor de premieaanvraag van de huurder gevoegd wordt en één dat bestemd is voor de Ontvanger van de Registratie.

De verhuurder, De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 maart 1999 waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie aan huurders wordt toegekend en waarbij een type-overeenkomst voor een renovatiehuurcontract wordt opgemaakt.

Namen, 30 maart 1999.