

Art. 8. De toezichthouder oefent controle uit op de correcte toepassing van de inschrijvings- en toewijzingsregels.

De toewijzing mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijnen voor opschorting of eventueel vernietiging, vermeld in artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. § 1. Met gunstig advies van de toezichthouder kan de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de voorwaarden, gesteld in artikelen 1 en 7. De afwijking moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

§ 2. Voor de inschrijving en de termijn van de kavels, vermeld in artikel 7, § 3, kan de sociale huisvestingsmaatschappij bijzondere inschrijvings- en toewijzingsregels vaststellen die volgens de procedure, vermeld in artikel 7, § 2, ter goedkeuring aan het departement worden voorgelegd.

Art. 10. Een kandidaat-koper die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een sociale kavel kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een aangetekende brief aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale kavel die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Brussel, 29 september 2006

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

Bijlage III

REGLEMENT BETREFFENDE DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. In dit reglement wordt verstaan onder :

1° eerste terbeschikkingstelling van een woning : 31 december van het jaar dat aan de eerste verhuring van een sociale huurwoning voorafgaat;

2° geactualiseerde kostprijs van een sociale huurwoning : de som van alle uitgaven die door de sociale huisvestingmaatschappij betaald zijn voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn. Voor die som gemaakt wordt, worden de kosten naargelang van het jaar waarin ze werden gemaakt, vermenigvuldigd met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister;

3° individuele renovatiekosten : de kostprijs van de investeringen in een bepaald jaar na het jaar van de eerste terbeschikkingstelling van de woning, zoals die in rekening wordt gebracht om de geactualiseerde kostprijs te bepalen. Uitsluitend kosten waarvoor voldoende bewijs op het niveau van de individuele woning kan worden voorgelegd, kunnen hiervoor in aanmerking worden genomen;

4° grondige renovatie van een woning : een investering in de woning waarbij de som van de individuele renovatiekosten, maximaal gespreid over drie aaneensluitende jaren, minimaal de helft bedraagt van de geactualiseerde kostprijs van de woning in het jaar voor de aanvang van de werkzaamheden. Om de verhouding te bepalen van de som van de individuele renovatiekosten, vermeld in punt 3°, tot de geactualiseerde kostprijs voor de werkzaamheden, worden alle bedragen geactualiseerd op de datum van de evaluatie;

5° nieuwe terbeschikkingstelling van een woning : 31 december van het jaar dat aan het jaar waarin een grondige renovatie van de woning werd afgerond, voorafgaat;

6° datum van terbeschikkingstelling van een woning : de datum van de eerste terbeschikkingstelling of eventueel van de meest recente nieuwe terbeschikkingstelling van de woning;

7° venale waarde : de prijs, geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop, die gelijk is aan de prijs die de meest biedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en een degelijke voorbereiding.

Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke bepalingen voor de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder in het kader van het kooprecht van de zittende huurder en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen

Art. 2. De huurder die een sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook de kosten van de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten. Het totale bedrag van de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten blijft beperkt tot maximaal 750 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 3, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, hierna het besluit te noemen.

Hoofdstuk III. Kooprecht van de zittende huurder van een sociale huurwoning

Art. 3. De zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, a), van het besluit, heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven als :

1° er minimaal vijftien jaar is verstreken sinds de datum van terbeschikkingstelling van de woning;

2° hij de woning minstens vijf jaar ononderbroken als huurder heeft betrokken.

Als de zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, a), verzaakt aan het kooprecht, heeft de zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, b), of c), van het besluit, het recht om de gehuurde woning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste lid, te verwerven.

De zittende huurder kan het kooprecht niet afstaan aan een inwonende descendent of ascendent. In ieder geval moet de zittende huurder die een sociale huurwoning aankoopt, voldoen aan de voorwaarden in artikel 3, § 3, van het besluit.

Art. 4. De sociale huisvestingsmaatschappij deelt bij het sluiten van de huurovereenkomst aan de huurder de datum van terbeschikkingstelling van de woning mee. Als die datum tijdens de lopende huurovereenkomst verandert, brengt de sociale huisvestingsmaatschappij de zittende huurder hiervan op de hoogte per gewone brief.

Bij wijze van overgangsmaatregel deelt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen het jaar na de datum van bekendmaking van het besluit in het *Belgisch Staatsblad* aan de zittende huurders van sociale huurwoningen de datum van terbeschikkingstelling van de woning mee.

Art. 5. De aankoopprocedure verloopt als volgt :

1° als een zittende huurder de door hem gehuurde woning wil aankopen, moet hij, nadat hem alle informatie bezorgd werd met betrekking tot het verkoopproces, 50 euro administratieve kosten betalen. Hij ontvangt daarbij een inschrijvingsbewijs;

2° als de in het besluit bepaalde voorwaarden voor de aankoop vervuld zijn, wordt dat geattesteerd door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;

3° vervolgens vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij het schattingsverslag aan bij de ontvanger van de registratie en domeinen of het comité tot aankoop. De schattingsvergoeding bedraagt 225 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 3, § 2, van het besluit. De zittende huurder moet dat bedrag vooraf betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die het op haar beurt bij het uitreiken van het schattingsverslag betaalt aan de bevoegde instanties waarmee de schatter verbonden is. Als de zittende huurder de door hem gehuurde woning niet wil aankopen tegen de geschatte waarde, blijft de schattingsvergoeding verworven door de vermelde instanties;

4° als opmetingsgegevens ontbreken, worden aanvullende opmetingen uitgevoerd voor de schatting plaatsvindt. De zittende huurder moet de kosten daarvan vooraf betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij;

5° om tot de schatting over te gaan, maakt de schatter een afspraak met de zittende huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarbij ook uitgenodigd;

6° het schattingsverslag wordt opgemaakt in drie exemplaren die bestemd zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappij, de zittende huurder en de schattingsinstantie zelf. De schatter bezorgt aan de zittende huurder het voor hem bestemde exemplaar;

7° als de kandidaat-koper akkoord gaat met de schattingsprijs, wordt de verkoopovereenkomst opgemaakt;

8° vervolgens wordt de authentieke verkoopakte verleden;

9° van de effectieve verkoop wordt kennis gegeven aan de VMSW en aan het agentschap Inspectie RWO.

Art. 6. In afwijking van artikel 3 van deze bijlage kunnen de volgende woningen niet verkocht worden aan de zittende huurder :

1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, voor zover een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;

2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode;

3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen en waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij er al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn en die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

Art. 7. De prijs voor de te verkopen huurwoning is gelijk aan de venale waarde. De schattingen door de ontvanger van de registratie en domeinen of commissaris van het comité tot aankoop blijven één jaar geldig.

Art. 8. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, vermeld in artikel 84, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Als de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht maakt binnen twee maanden nadat ze kennis kreeg van het ontstaan ervan, vervalt de voormelde verplichting voor de koper.

Art. 9. § 1. Bij de toepassing van het kooprecht van woningen die gefinancierd werden met leningskredieten, worden de verkoopopbrengsten in eerste instantie aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen. Als het een leningskrediet van de VMSW betreft, wordt de vervroegde terugbetaling van de lening bij verkoop door de VMSW geboekt op de datum waarop de verkoopakte wordt verleden.

In afwijking van het eerste lid worden, met toepassing van het kooprecht van woningen die gefinancierd werden ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 3 februari 1993, 7 september 1994, 29 september 1994, 12 juni 1995, 10 december 1996, 11 mei 1999 en 19 november 1999 en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, de verkoopopbrengsten niet aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen.

§ 2. De netto-opbrengst uit de verkoop van een woning die aangewend moet worden om het numerieke behoud van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij te verzekeren, is de opbrengst uit de verkoop die overblijft na eventuele toepassing van § 1, eerste lid.

§ 3. De sociale huisvestingsmaatschappij moet het bedrag van de netto-opbrengst van een verkoop van een woning bij toepassing van het kooprecht opnieuw investeren in een van de volgende werkzaamheden :

1° de bouw van nieuwe sociale huurwoningen;

2° de aankoop van gebouwen en de renovatie of aanpassing ervan tot sociale huurwoningen;

3° de renovatie van het eigen patrimonium voor zover dat aanleiding geeft tot een nieuwe terbeschikkingstelling.

De vermelde verrichtingen moeten daarbij aanvangen binnen vijf jaar na de verkoop van de sociale huurwoning.

§ 4. Onder de aanvang van de verrichtingen wordt de datum verstaan waarop de VMSW het bedrag aan netto-opbrengsten uit verkopen als financieringsbron vastlegt op een uitvoeringsprogramma.

§ 5. Afwijkingen op de plicht tot herinvestering kunnen worden toegestaan als de specifieke financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappij het vereist.

Art. 10. Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk IV. Vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door een sociale huisvestingsmaatschappij

Afdeling I. Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen

Art. 11. § 1. Sociale huurwoningen die niet meer verhuurd kunnen worden omdat ze niet meer voldoen aan de vereisten in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kunnen, als een totale renovatie van de wijk niet wenselijk is, onmiddellijk verkocht worden.

§ 2. Die sociale huurwoningen worden openbaar verkocht. De verkoopprijs moet in voorkomend geval worden verhoogd met de kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. Als de openbare verkoop niet het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van deze bijlage, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

§ 3. Verkochte woningen moeten binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop gerenoveerd of gesloopt worden. Als de woning gesloopt wordt, moet op het vrijgekomen perceel een nieuwe woning gebouwd worden binnen een termijn van vijf jaar na de sloop voor zover de bepalingen inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. De gerenoveerde of nieuwe woning moet beantwoorden aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, op straffe van wederinkoop van de woning. Die verplichtingen en de eraan verbonden sanctie worden uitdrukkelijk vermeld in de bijzondere voorwaarden van de verkoopakte.

Art. 12. Voor de verkoopopbrengsten moeten de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij op identieke wijze handelen als vermeld in artikel 9.

Afdeling II. Vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen

Art. 13. § 1. Verhuurbare sociale huurwoningen kunnen door sociale huisvestingsmaatschappijen vrijwillig verkocht worden als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld werden.

§ 2. De woning wordt eerst aangeboden aan de zittende huurder. De verkoopprijs is in dat geval gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt tevens alle kosten, zoals vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. Als de zittende huurder geen gebruik maakt van het aanbod, moet hij opnieuw worden gehuisvest overeenkomstig artikel 95 van de Vlaamse Wooncode.

§ 3. Als de zittende huurder de woning niet koopt, wordt de woning openbaar verkocht. De verkoopprijs moet in voorkomend geval worden verhoogd met de kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. Als de openbare verkoop niet het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van deze bijlage, dan kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

Art. 14. Voor de verkoopopbrengsten moeten de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij op identieke wijze handelen als vermeld in artikel 9.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Brussel, 29 september 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

Le candidat acquéreur dont le recours est jugé recevable et fondé dispose d'un droit absolu de priorité dans l'attribution d'un prochain lot social qui répond à son choix en matière d'emplacement et de type.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,
Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement
et de l'Intégration civique,
M. KEULEN

Annexe III

REGLEMENT RELATIF A LA VENTE D'HABITATIONS SOCIALES EN LOCATION

Chapitre 1^{er}. Définitions

Article 1^{er}. Dans le présent règlement, on entend par :

1° Première mise à disposition d'une habitation : le 31 décembre de l'année précédant celle de la première location d'une habitation sociale louée;

2° Coût actualisé d'une habitation sociale en location : la somme de toutes les dépenses payées par la société de logement social pour la création ou l'acquisition de l'habitation, ainsi que pour les travaux réalisés d'assainissement, de rénovation et d'adaptation, ainsi que la valorisation des bâtiments ou terrains acquis gracieusement ou obtenus en bail emphytéotique. Pour attendre cette somme, les frais sont multipliés, en fonction de l'année durant laquelle ils ont été consentis, par le coefficient fixé chaque année pour le 1^{er} juillet par le ministre;

3° Frais de rénovation individuels : le coût des investissements dans une année déterminée après l'année de la première mise à disposition du logement, tel que pris en compte pour déterminer le coût actualisé. Seuls les frais pour lesquels une preuve suffisante au niveau de l'habitation individuelle pourra être apportée peuvent entrer en ligne de compte;

4° Rénovation approfondie d'une habitation : un investissement dans un logement dont la somme des coûts de rénovation individuels étalés au maximum sur trois années successives atteint au minimum la moitié du coût actualisé de l'habitation durant l'année du lancement des travaux. Pour déterminer le rapport de la somme des frais de rénovation individuels, repris au point 3°, au coût actualisé des travaux, on actualise tous les montants à la date de l'évaluation;

5° Nouvelle mise à disposition d'une habitation : le 31 décembre de l'année qui précède celle de l'achèvement de la rénovation approfondie d'une habitation;

6° Date de mise à disposition d'une habitation : la date de la première mise à disposition ou éventuellement de la nouvelle mise à disposition la plus récente de l'habitation;

7° Valeur vénale : le prix, estimé par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou un commissaire du comité d'acquisition, égal au prix que le candidat acquéreur le plus diligent serait prêt à payer si le bien était mis en vente dans les conditions les plus favorables avec une préparation correcte.

Chapitre II. Dispositions communes pour la vente d'habitations sociales en location au locataire en exercice dans le cadre du droit d'acquisition du locataire en exercice et de la vente volontaire d'habitations sociales en location.

Art. 2. Le locataire qui acquiert une maison sociale en location paie tous les impôts, prélèvements, honoraires et frais inhérents à l'acte de vente et à l'estimation, ainsi que les frais de bornage et d'arpentage, ainsi que les frais administratifs. Le montant total du bornage, de l'arpentage et les frais administratifs sont toutefois limités à un maximum de 750 euros. Ce montant est indexé chaque année selon l'article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand du (date) relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté.

Chapitre III. Droit d'acquisition du locataire en exercice d'une habitation sociale en location

Art. 3. Le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, a), de l'arrêté, a le droit d'acquérir l'habitation en location si :

1° Une période minimale de quinze ans s'est écoulée depuis la date de la mise à disposition de l'habitation;

2° Il a occupé l'habitation durant minimum cinq ans de manière ininterrompue.

Si le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, a), renonce à son droit d'acquisition, le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, b), ou c), de l'arrêté, a le droit d'acquérir la maison en location sous les mêmes conditions que celles reprises au premier alinéa.

Le locataire en exercice ne peut céder son droit d'acquisition à un descendant ou un ascendant vivant sous son toit. Dans tous les cas, le locataire en exercice qui acquiert une maison sociale en location doit répondre aux conditions de l'article 3, § 3, de l'arrêté.

Art. 4. La société de logement social communique lors de la clôture du bail locatif la date de mise à disposition au locataire. Si cette date change durant le bail en cours, la société de logement social en informe le locataire en exercice par simple lettre.

En guise de mesure transitoire, la société de logement social communique dans l'année suivant la date de publication de l'arrêté au *Moniteur belge* la date de mise à disposition de l'habitation à l'ensemble des locataires en exercice de maison sociales en location.

Art. 5. La procédure d'acquisition se déroule comme suit :

1° Lorsqu'un locataire en exercice veut acquérir la maison qu'il occupe, il doit, après que toute l'information lui soit transmise à propos du processus de vente, payer 50 euros de frais administratifs. Il reçoit alors une preuve d'inscription;

2° Si les conditions de l'arrêté en matière d'acquisition sont remplies, l'organe statutaire compétent de la société de logement social en fait l'attestation;

3° Ensuite, la société de logement social demande le rapport d'expertise au receveur de l'enregistrement et des domaines ou au comité d'acquisition. L'indemnité d'expertise s'élève à 225 euros. Ce montant est indexé chaque année selon l'article 3, § 2, de l'arrêté. Le locataire en exercice doit payer ce montant à l'avance à la société de logement social qui, à son tour, à la réception du rapport d'expertise, paie les instances compétentes auxquelles l'expert est attaché. Si le locataire en exercice ne veut pas acquérir l'habitation qu'il occupe à la valeur de l'estimation, l'indemnité d'expertise reste acquise par les instances concernées;

4° Si les données d'arpentage font défaut, un arpentage complémentaire sera réalisé avant de faire procéder à l'expertise. Le locataire en exercice doit en payer préalablement les frais auprès de la société de logement social;

5° Pour procéder à l'estimation, l'expert prend rendez-vous avec le locataire en exercice. La société de logement social y est également conviée;

6° Le rapport d'expertise est établi en trois exemplaires destinés à la société de logement social, le locataire en exercice et l'instance d'expertise. L'expert remet lui-même au locataire en exercice le rapport qui lui revient;

7° Si le candidat acquéreur est d'accord avec le prix de l'estimation, la convention de vente est rédigée;

8° Ensuite, l'acte authentique de vente est rédigé;

9° La vente effective est signifiée à la VMSW ainsi qu'à l'agence Inspection RWO.

Art. 6. En dérogation à l'article 3 de la présente annexe, les habitations suivantes ne peuvent être vendues au locataire en exercice :

1° Les habitations réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et sous condition d'engagements spécifiques, pour autant qu'un de ces engagements interdise la vente;

2° Les habitations mentionnées à l'article 72, 1^{er} alinéa, 2°, du Code flamand du logement;

3° Les habitations qui font partie d'un immeuble à plusieurs logements et dont la vente engendrerait la copropriété de parties communes, sauf si une habitation de ce même logement a déjà été vendue;

4° Les habitations pour lesquelles des travaux de rénovation sont planifiés et repris au programme d'exécution, mentionnés à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement ou qui sont reconnus comme pouvant en principe bénéficier de subventions à la charge de la Région flamande.

Art. 7. Le prix des maisons en location à vendre est égal à la valeur vénale. Les estimations par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou le commissaire au comité d'acquisition restent valables une année.

Art. 8. L'acquéreur est tenu d'occuper l'habitation durant une période de vingt ans à dater de l'achat. S'il ne remplit pas cette obligation, ou s'il souhaite vendre ce logement durant ce délai, la société de logement social a le droit de reprendre l'habitation au prix, mentionné à l'article 84, § 1^{er}, 2^e alinéa du Code flamand du Logement. Si la société de logement social ne fait pas usage de ce droit dans les deux mois après avoir pris connaissance de ce fait, l'obligation dans le chef du locataire prend fin.

Art. 9. § 1. Lors de l'application du droit de vente aux habitations financées au moyen de crédits, les recettes de la vente sont en première instance consacrées au remboursement des crédits consentis pour cette habitation. S'il s'agit d'un crédit de la VMSW, le remboursement anticipé du crédit pour cause de vente est comptabilisé par la VMSW à la date de rédaction de l'acte de vente.

En dérogation au premier alinéa, en application du droit de vente d'habitations financées en exécution de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 en exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'encadrement du budget 1992, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 3 février 1993, 7 septembre 1994, 29 septembre 1994, 12 juin 1995, 10 décembre 1996, 11 mai 1999 et 19 novembre 1999 et supprimé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, les recettes de la vente ne sont pas consacrées au remboursement des crédits encore ouverts relatifs à l'habitation vendue.

§ 2. La recette nette de la vente d'une habitation devant être consacrée pour assurer le maintien numérique du patrimoine de la société de logement social est la recette de la vente qui subsiste après application éventuelle du § 1^{er}, premier alinéa.

§ 3. La société de logement social doit réinvestir le montant de la recette nette de la vente d'une habitation en application du droit d'acquisition dans une des activités suivantes :

1° La construction de nouvelles habitations sociales destinées à la location;

2° L'acquisition de bâtiments et leur rénovation ou adaptation pour en faire des habitations sociales destinées à la location;

3° La rénovation du patrimoine propre pour autant que cela engendre une nouvelle mise à disposition.

Les travaux mentionnés doivent en outre commencer dans les cinq ans qui suivent la vente de l'habitation sociale.

§ 4. On entend par commencement des travaux la date à laquelle la VMSW fixe le montant de recettes nettes des ventes en tant que source de financement dans un programme d'exécution.

§ 5. Des dérogations à l'obligation de réinvestissement peuvent être octroyées si la situation financière spécifique de la société de logement social l'exige.

Art. 10. Si la recette nette est insuffisante pour le maintien numérique du patrimoine, la société de logement social obtient pour le solde priorité sur le programme d'exécution, mentionné à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement.

Chapitre IV. Vente volontaire d'habitations sociales en location par une société de logement social

Section I. Vente volontaire d'habitations sociales en location inlouables

Art. 11. § 1^{er}. Les habitations sociales en location qui ne peuvent plus être louées parce qu'elles ne répondent plus aux exigences de l'article 5 du Code flamand du Logement, lorsqu'une rénovation totale du quartier n'est pas souhaitable, peuvent être vendues immédiatement.

§ 2. Ces habitations sociales destinées à la location sont mises en vente publique. Le prix de vente doit dans ce cas être majoré des frais mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1^{er}, 7° de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

§ 3. Les habitations vendues doivent être rénovées ou détruites dans un délai de cinq ans après la vente. Si l'habitation est abattue, la parcelle libérée doit comporter une nouvelle habitation dans un délai de cinq ans après la destruction pour autant que les dispositions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme le permettent. L'habitation rénovée ou la nouvelle habitation doit répondre aux exigences de l'article 5 du Code flamand du logement, sous peine de rachat de l'habitation. Ces obligations et la sanction y afférente sont mentionnées expressément dans les conditions particulières de l'acte de vente.

Art. 12. En matière de recettes de vente, la VMSW et la société de logement social doivent agir de manière identique que celle mentionnée à l'article 9.

Section II. Vente volontaire d'habitations sociales destinées à la location et louables

Art. 13. § 1^{er}. Les habitations sociales destinées à la location et louables peuvent être vendues volontairement par des sociétés sociales de logement pour autant qu'elles aient été mises à disposition comme habitations sociales durant minimum quinze ans.

§ 2. L'habitation est d'abord offerte au locataire en exercice. Le prix de vente est dans ce cas égal à la valeur vénale. L'acquéreur paie en outre tous les frais, tels que mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si le locataire en exercice rejette l'offre, il devra être relogé conformément à l'article 95 du Code flamand du Logement.

§ 3. Si le locataire en exercice n'acquiert pas le logement, l'habitation est mise en vente publique. Le prix de vente doit dans ce cas être majoré des frais mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1^{er}, 7° de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Art. 14. En matière de recettes de vente, la VMSW et la société de logement social doivent agir de manière identique que celle mentionnée à l'article 9.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement
et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

Annexe IV

REGLEMENT RELATIF A LA VENTE D'HABITATIONS DE TAILLE MOYENNE DESTINEES A LA VENTE, DE LOTS MOYENS ET D'ESPACES NON-RESIDENTIELS

Art. 1^{er}. Les projets d'habitations sociales subventionnés par le Gouvernement flamand peuvent inclure des habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens, à condition que minimum 80 % du nombre total des habitations à réaliser dans le projet complet concerne des habitations sociales destinées à la vente ou des lots sociaux. Les habitations de taille moyenne destinées à la vente et les lots moyens sont inclus dans le projet en vue de réaliser un brassage social. L'avant-projet ou le plan de lotissement doit identifier de manière univoque les biens immobiliers de taille moyenne et démontrer que ceux-ci ont été intégrés de manière réfléchie dans l'ensemble du projet en vue de garantir un brassage social.

La création d'habitations de taille moyenne destinées à la vente ne peut en aucun cas être financée à l'aide des crédits d'investissement visés à l'article 22 du Code flamand du Logement.

Les lots moyens sont repris dans le projet en vue de la construction d'habitations de taille moyenne.

Art. 2. L'acquéreur, l'emphytéote d'une habitation de taille moyenne ou d'un lot moyen doit être une personne physique. Il ne peut acquérir ce type de bien qu'une seule fois.

Art. 3. Lors de l'attribution d'habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens à des candidats acquéreurs, on ne tient compte que de l'ordre chronologique d'inscription des demandes dans le registre des candidats. L'intégration d'habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens dans un projet et l'ouverture du registre va de pair avec une large publicité dans la presse écrite. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Chaque candidat acquéreur reçoit une preuve d'inscription avec la mention de la date de cette inscription. Le compromis de vente peut reprendre des dispositions relatives aux options individuelles de techniques de construction.

Par dérogation au 1^{er} alinéa et moyennant l'avis favorable du contrôleur, le conseil d'administration d'une société de logement social peut dans des cas individuels décider de vendre ces habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens sous seing privé à des candidats acquéreurs qui répondent aux conditions de recherche d'un logement, mentionnées à l'article 3, § 4, de l'arrêté, sans tenir compte de l'ordre purement chronologique. La décision motivée doit être basée sur ces circonstances particulières de nature sociale.

Art. 4. L'habitation à construire sur un lot moyen doit être fermée au vent dans un délai de quatre ans, à compter du moment auquel l'acte de vente est scellé. Si l'acquéreur ne satisfait pas à cette obligation et qu'aucune activité de construction n'a été entamée dans le délai de quatre ans, l'acte de vente est automatiquement annulé. Si les travaux ont été entamés, mais que la construction n'est pas encore fermée au vent, une amende sera due de maximum la moitié du prix de vente.

Art. 5. Des espaces non résidentiels peuvent être intégrés dans un projet d'habitations sociales en vue de réaliser des quartiers multifonctionnels. Les espaces non résidentiels doivent être intégrés dans le projet dès la réalisation de l'avant-projet. Cette intégration doit être raisonnable.

Art. 6. La création d'espaces non résidentiels qui ne sont pas des garages, ne peut en aucun cas être financée à l'aide des crédits d'investissement visés à l'article 22 du Code flamand du Logement.

Art. 7. L'acquéreur d'un espace non résidentiel ne doit pas être une personne physique. Il n'est pas soumis aux conditions en matière de revenus et de patrimoine.