

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2009 — 308

[2009/200204]

**5 DECEMBRE 2008. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998, notamment les articles 94, § 2, 131, 2° et 3°, 133, 163, § 1, 3°, 190 et 203;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 7 juillet 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 2 juillet 2008;

Vu l'avis n° 45.268/4 du Conseil d'Etat, donné le 28 octobre 2008, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Définition***Article 1er.** Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° Code : le Code wallon du Logement;

2° Ministre : le Ministre du Logement;

3° Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

4° société : la société de logement de service public;

5° locataire : le locataire au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

6° candidat locataire : le ménage dont la candidature à l'attribution d'un logement respecte les conditions et modalités de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

7° bien immobilier : tout logement social ou moyen, terrain, à l'exception de l'assiette des voiries, garage, bâtiment ou locaux divers, sur lequel la société détient un droit réel;

8° cession : toute cession de droits réels;

9° acquisition : toute acquisition de droits réels;

10° revenus : revenus annuels imposables globalement de l'avant dernière année précédant la cession ou l'acquisition.

CHAPITRE II. — *Principes généraux***Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. L'estimation d'un bien immobilier est sollicitée auprès du Comité d'acquisition d'immeubles, auprès du receveur de l'enregistrement, auprès d'un notaire ou dans le respect de la réglementation sur les marchés publics, auprès d'un géomètre expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes.

L'estimation ne peut dater de plus d'un an.

§ 2. A l'exception des cessions visées aux articles 7, 8, § 1<sup>er</sup>, 11 et 12, § 1<sup>er</sup>, du présent arrêté, le prix de cession d'un bien immobilier ne peut être inférieur à l'estimation du bien tenant compte, le cas échéant, des travaux de conservation ou d'amélioration effectués par le locataire avec l'accord de la société, justifiés par la production de pièces probantes.

Le prix de cession d'un bien immobilier ne peut, en aucun cas, être inférieur à son prix de revient comptable.

**Art. 3.** A l'exception des cessions visées à l'article 8, §§ 2 et 3, à l'article 12 et à l'article 13 du présent arrêté, un cahier des charges contenant les clauses et conditions générales de cession, est annexé à tout acte de cession.

Le cahier des charges est établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Ce cahier reprend notamment une clause de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement sauf s'il s'agit d'un logement non amélioré, inhabitable ou inadapté, une clause de non aliénation, un engagement d'occupation personnelle pendant une période de dix ans minimum, un droit de préemption ou de réméré au profit de la société, une obligation de maintenir l'affectation du logement pendant dix ans et les sanctions en cas de non-respect des engagements contractuels.

**Art. 4.** Sauf application des articles 7, 8, 12 et 13 du présent arrêté, les revenus des candidats acquéreurs ne peuvent dépasser, au moment de l'inscription de la candidature, le montant des revenus visés dans les règlements des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie approuvés par le Gouvernement.**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. Préalablement à la cession, la société informe la commune sur le territoire de laquelle le bien est à vendre, en en précisant les références cadastrales, le prix, les conditions relatives aux acquéreurs et la date estimée de la cession.

§ 2. Les données reprises dans l'acte de cession sont transmises pour information à la Société wallonne après chaque cession ou après chaque acquisition d'un bien immobilier, sur la base d'un modèle de document établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

CHAPITRE III. — *Cession de logements et des terrains*Section 1<sup>re</sup> — Programme de cession**Art. 6.** Dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code, le conseil d'administration de la société établit un programme de cession de logements et de terrains visés à l'article 11 du présent arrêté et le transmet pour information à la commune.

Le programme de cession comprend la liste des logements et leurs types, accompagné éventuellement de leur localisation.

Le programme de cession est motivé sur la base des objectifs définis par le Gouvernement, de critères sociaux, financiers, de mixité dans les quartiers et de gestion patrimoniale.

Il est transmis à la Société wallonne pour autorisation.

*Section 2. — Cession de logements occupés*

**Art. 7.** La cession du logement est proposée au locataire occupant le bien, au prix fixé par la société.

Si le locataire occupant n'est pas candidat à l'acquisition du bien qu'il occupe, le logement ne peut être cédé tant qu'il n'aura pas été libéré.

*Section 3. — Cession de logements inoccupés*

**Art. 8. § 1<sup>er</sup>.** La cession du logement inoccupé est proposée au prix fixé par la société, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, par priorité, dans l'ordre suivant :

- au locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- au candidat locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un locataire d'une autre société de logement qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un candidat locataire d'une autre société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Le commissaire de la Société wallonne auprès de la société, visé à l'article 166 du Code, est invité à la séance d'ouverture des offres organisée par la société.

La publicité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est notamment assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

§ 2. Si aucun candidat acquéreur visé au § 1<sup>er</sup> n'a été recensé, la cession du logement est proposée en priorité aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétents sur la commune où le logement est situé, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général. L'affectation publique du logement est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§ 3. Si aucun candidat acquéreur visé au § 1<sup>er</sup> n'a été recensé ou à défaut pour un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du logement dans les trois mois de la proposition ou s'il s'agit d'un groupe de logements ne pouvant être cédés séparément, la cession du logement ou du groupe de logements est proposée à toute autre personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

*Section 4. — Cession de logements construits pour la vente*

**Art. 9.** La cession des logements construits pour la vente est proposée, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, par ordre chronologique de l'inscription de leurs candidatures.

A cet effet, la société tient, par chantier, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession. Celui-ci ne peut être inférieur au prix de revient de la construction, sauf autorisation de la Société wallonne.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de vente est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus.

*Section 5. — Dispositions spécifiques*

**Art. 10. § 1<sup>er</sup>.** Le logement affecté au logement de transit ou d'insertion ne peut être cédé.

Les logements ayant bénéficié d'une aide en vertu des articles 54 et 58 du Code ne peuvent être cédés au plus tôt qu'à la fin de la huitième année à dater de leur première occupation.

§ 2. En cas de cession d'un logement financé dans le cadre du programme exceptionnel d'investissements, la Société wallonne retient proportionnellement aux tranches de subventions liquidées à la société un pourcentage des subventions selon le tableau repris ci-dessous, sur un compte spécial constitué à cet effet.

<i>Période de la vente (à dater de la réception provisoire des travaux)</i>	<i>Taux de remboursement sur le compte spécial</i>
Dans les deux ans	75 %
Dans les quatre ans	60 %
Dans les six ans	45 %
Dans les huit ans	30 %
Dans les dix ans	15 %
Période postérieure	0 %

*Section 6. — Cession de terrains*

**Art. 11.** La cession de terrains équipés à bâtir dans un lotissement est proposée, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, par ordre chronologique de l'inscription de leurs candidatures.

A cet effet, la société tient, par lotissement, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de cession est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus.

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. La cession de terrains autres que ceux visés à l'article 11 du présent arrêté est proposée en priorité à la Société wallonne, aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétents sur la commune où le terrain est situé, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général. L'affectation publique du terrain est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§ 2. A défaut pour la Société wallonne, un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du terrain visé au § 1<sup>er</sup> dans les trois mois de la proposition, la cession du terrain est proposée à toute personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

#### CHAPITRE IV. — *Autres cessions*

**Art. 13.** La cession d'un bien immobilier, autre qu'un logement ou un terrain, est proposée à toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

#### CHAPITRE V. — *Acquisition d'un bien immobilier*

**Art. 14.** En cas d'acquisition d'un bien immobilier, la société assortit sa décision d'une motivation relative au projet d'opération immobilière, au mode de financement, au caractère d'utilité publique de l'opération ou, en cas d'acquisition à un prix supérieur à l'estimation, à la rentabilité économique du projet à terme.

#### CHAPITRE VI. — *Dispositions finales*

**Art. 15.** La Société wallonne du Logement transmet le cahier des charges visé à l'article 3 ainsi que le modèle de document reprenant les données de l'acte de cession visé à l'article 5 du présent arrêté à l'approbation du Ministre dans les trois mois qui suivent le mois de la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté

**Art. 16.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Art. 17.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 5 décembre 2008.

Le Ministre-Président,  
R. DEMOTTE

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

### ÜBERSETZUNG

### ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2009 — 308

[2009/200204]

#### **5. DEZEMBER 2008 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Abtretung und den Erwerb von dinglichen Rechten an einem Immobiliengut durch eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des durch das Dekret vom 29. Oktober 1998 eingeführten Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 94, § 2, 131, 2<sup>o</sup> und 3<sup>o</sup>, 133, 163, § 1, 3<sup>o</sup>, 190 und 203;

Aufgrund des am 7. Juli 2008 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft);

Aufgrund des am 2. Juli 2008 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 28. Oktober 2008 in Anwendung des Artikels 84, § 1, Absatz 1, 1<sup>o</sup> der koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 45.268/4 des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

#### KAPITEL I — *Definitionen*

**Artikel 1** - Zur Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Definitionen:

1<sup>o</sup> Gesetzbuch: das Wallonische Wohngesetzbuch;

2<sup>o</sup> Minister: der Minister des Wohnungswesens;

3<sup>o</sup> Wallonische Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement";

4<sup>o</sup> Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

5<sup>o</sup> Mieter: der Mieter im Sinne von Artikel 1, 7<sup>o</sup> des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen;

6<sup>o</sup> Mieterbewerber: der Haushalt, dessen Bewerbung für die Zuweisung einer Wohnung die Bedingungen und Modalitäten des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beachtet;

7<sup>o</sup> Immobiliengut: jede Sozial- oder Durchschnittswohnung, jedes Grundstück, mit Ausnahme der Grundfläche der Wege, der Garage, Gebäude oder verschiedenen Räumlichkeiten, an denen die Gesellschaft ein dingliches Recht innehat;

8<sup>o</sup> Abtretung: jegliche Abtretung von dinglichen Rechten;

9<sup>o</sup> Erwerb: jeglicher Erwerb von dinglichen Rechten;

10<sup>o</sup> Einkommen: global steuerpflichtiges Einkommen des vorletzten Jahres vor der Abtretung oder dem Erwerb.

KAPITEL II — *Allgemeine Grundsätze*

**Art. 2 - § 1.** Die Einschätzung eines Immobiliengutes wird beim Immobilienerwerbskomitee, beim Einnehmer des Registrierungsamtes, bei einem Notar oder, unter Einhaltung der Gesetzgebung über die öffentlichen Aufträge, bei einem in dem Verzeichnis des föderalen Rats der Landmesser-Gutachter eingetragenen Landmesser-Gutachter oder bei einem im Verzeichnis der Architektenkammer eingetragenen Architekten.

Die Einschätzung darf nicht vor mehr als einem Jahr erfolgt sein.

§ 2. Mit Ausnahme der in den Artikeln 7, 8, § 1, 11 und 12, § 1 des vorliegenden Erlasses darf der Abtretungspreis eines Immobiliengutes, ggf. unter Berücksichtigung der vom Mieter mit der Zustimmung der Gesellschaft durchgeführten, durch Vorlage von Belegstücken bekräftigten Erhaltungs- oder Aufbesserungsarbeiten nicht niedriger als die Einschätzung des Gutes sein.

Der Abtretungspreis eines Immobiliengutes darf in keinem Fall niedriger als sein Selbstkostenpreis in der Buchhaltung sein.

**Art. 3 -** Mit Ausnahme der in Artikel 8, §§ 2 und 3, in Artikel 12 und in Artikel 13 des vorliegenden Erlasses erwähnten Abtretungen wird ein Lastenheft mit den Klauseln und Allgemeinbedingungen der Abtretung jeder Abtretungsurkunde beigefügt.

Das Lastenheft wird von der Wallonischen Gesellschaft erstellt und vom Minister genehmigt.

Dieses Heft enthält insbesondere eine Klausel über das Nichteigentum einer anderen Wohnung in Volleigentum oder in Nutznießung, außer wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige, unbewohnbare oder unangepasste Wohnung handelt, eine Klausel über die Nichtveräußerung, eine Verpflichtung zur persönlichen Bewohnung während eines Zeitraums von mindestens zehn Jahren, ein Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht zugunsten der Gesellschaft, eine Pflicht zur Erhaltung der Zweckbestimmung der Wohnung während zehn Jahren und die Strafen bei Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen.

**Art. 4 -** Außer im Falle der Anwendung der Artikel 7, 8, 12 und 13 des vorliegenden Erlasses darf das Einkommen der Erwerber-Kandidaten zum Zeitpunkt der Eintragung der Bewerbung den Betrag des in den von der Regierung genehmigten Regelungen über die Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) und des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) erwähnten Einkommens nicht überschreiten.

**Art. 5 - § 1.** Vor der Abtretung informiert die Gesellschaft die Gemeinde, auf deren Gebiet das Gut zu kaufen ist, unter Angabe der Katasterangaben, des Preises, der Bedingungen über die Erwerber und des voraussichtlichen Datums der Abtretung.

§ 2. Die in der Abtretungsakte aufgeführten Daten werden der Wallonischen Gesellschaft nach jeder Abtretung oder nach jedem Erwerb eines Immobiliengutes auf der Grundlage eines von der Wallonischen Gesellschaft erstellten und von dem Minister genehmigten Musterdokuments zur Information übermittelt.

KAPITEL III — *Abtretung von Wohnungen und Grundstücken**Abschnitt 1 — Abtretungsprogramm*

**Art. 6 -** Im Rahmen der Erstellung des in den Artikeln 188 bis 190 des Gesetzbuches erwähnten Aktionsprogramms in Sachen Wohnungswesen legt der Verwaltungsrat der Gesellschaft ein Programm über die Abtretung der in Artikel 11 des vorliegenden Erlasses erwähnten Wohnungen und Grundstücke fest und übermittelt dieses der Gemeinde zur Information.

Das Abtretungsprogramm enthält die Liste der Wohnungen und ihre Art, ggf. zusammen mit ihrem Standort.

Das Abtretungsprogramm wird auf der Grundlage der von der Regierung bestimmten Ziele, von Kriterien sozialer, finanzieller Art und über das soziale Gleichgewicht in den Wohnvierteln und über die Vermögensverwaltung mit Gründen versehen.

Es wird der Wallonischen Gesellschaft zur Information übermittelt.

*Abschnitt 2 — Abtretung von bewohnten Wohnungen*

**Art. 7 -** Die Abtretung der Wohnung wird dem Mieter, der das Gut bewohnt, zum von der Gesellschaft festgelegten Preis angeboten.

Wenn der bewohnende Mieter sich für den Erwerb des Gutes, das er bewohnt, nicht bewirbt, darf die Wohnung nicht abgetreten werden, solange sie nicht frei ist.

*Abschnitt 3 — Abtretung von leerstehenden Wohnungen*

**Art. 8 - § 1.** Die Abtretung der leerstehenden Wohnung wird auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen zum von der Gesellschaft festgesetzten Preis vorzugsweise in der nachstehenden Reihenfolge angeboten:

- dem Mieter der Gesellschaft, der der Gesellschaft das beste Preisangebot abgegeben hat;
- dem Mietbewerber der Gesellschaft, der der Gesellschaft das beste Preisangebot abgegeben hat;
- dem Mieter einer anderen Wohnungsbaugesellschaft, der der Gesellschaft das beste Preisangebot abgegeben hat;
- dem Mietbewerber einer anderen Wohnungsbaugesellschaft, der der Gesellschaft das beste Preisangebot abgegeben hat;

Der in Artikel 166 des Gesetzbuches erwähnte Kommissar der Wallonischen Gesellschaft bei der Gesellschaft wird zur von der Gesellschaft organisierten Sitzung für die Öffnung der Angebote geladen.

Die in Absatz 1 erwähnte Bekanntmachung erfolgt insbesondere durch eine Veröffentlichung der Beschreibung der zum Kauf freigegebenen leerstehenden Wohnungen auf die Internet-Webseite der Wallonischen Gesellschaft.

§ 2. Wenn kein in § 1 erwähnter Erwerber-Kandidat registriert wurde, wird die Abtretung der Wohnung vorzugsweise den lokalen Behörden und den autonomen Regien, die für die Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, zuständig sind, vorgeschlagen; der Beschluss wird in Anbetracht der Gemeinnützigkeit begründet. Die öffentliche Zweckbestimmung der Wohnung während zehn Jahren wird in der Abtretungsakte auferlegt.

§ 3. Wenn kein in § 1 erwähnter Erwerber-Kandidat registriert wurde, oder wenn sich keine lokale Behörde oder keine autonome Regie innerhalb von drei Monaten nach dem Vorschlag für den Erwerb der Wohnung für einverstanden erklärt hat, oder wenn es sich um eine Gruppe Wohnungen handelt, die nicht getrennt abgetreten werden können, wird die Abtretung der Wohnung oder der Gruppe Wohnungen jeder anderen natürlichen oder

juristischen Person privaten Rechts, die nach auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen erfolgten Aufruf zum Wettbewerb das beste Preisangebot abgegeben hat, vorgeschlagen, ohne dass die Einkommens- oder Nichteigentumsbedingungen erfordert werden.

#### *Abschnitt 4 — Abtretung von zum Verkauf gebauten Wohnungen*

**Art. 9** - Die Abtretung der zum Verkauf gebauten Wohnungen wird auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen Personen, die ein in Artikel 4 erwähntes Einkommen haben, in der chronologischen Reihenfolge der Eintragung ihrer Bewerbung vorgeschlagen.

Zu diesem Zweck führt die Gesellschaft ein Bewerberverzeichnis pro Baustelle unter Angabe des Datums der Eintragung der von der Gesellschaft für vollständig erklärten Bewerbungen.

Die Gesellschaft legt den Abtretungspreis fest. Dieser kann außer mit der Genehmigung der Gesellschaft nicht unter dem Selbstkostenpreis des Baus liegen.

Sie eröffnet das Bewerberverzeichnis am Tag, an dem der Verkaufspreis festgelegt wird.

Als vollständig gilt die Bewerbung, die eine Bestätigung über das Nichteigentum in Volleigentum oder in Nutznießung einer anderen Wohnung und den letzten Steuerbescheid der Heberolle zum Nachweisen des Einkommens enthält.

#### *Abschnitt 5 — Spezifische Bestimmungen*

**Art. 10** - § 1. Die zur Verwendung als Übergangs- oder Eingliederungswohnung bestimmte Wohnung darf nicht abgetreten werden.

Wohnungen, für die aufgrund der Artikel 54 bis 58 des Gesetzbuches eine Beihilfe in Anspruch genommen wurde, dürfen frühestens am Ende des achten Jahres ab der ersten Benutzung abgetreten werden.

§ 2. Im Falle der Abtretung einer im Rahmen eines Sonderinvestitionsprogramms finanzierten Wohnung behält die Wallonische Gesellschaft proportional zu den der Gesellschaft ausbezahlten Zuschüssen einen Prozentsatz der Zuschüsse gemäß der nachstehenden Tabelle auf einem zu diesem Zweck eröffneten Sonderkonto ein.

<i>Verkaufszeitraum (ab der vorläufigen Abnahme der Arbeiten)</i>	<i>Tilgungssatz auf dem Sonderkonto</i>
Innerhalb von zwei Jahren	75%
Innerhalb von vier Jahren	60%
Innerhalb von sechs Jahren	45%
Innerhalb von acht Jahren	30%
Innerhalb von zehn Jahren	15%
Späterer Zeitraum	0%

#### *Abschnitt 6 — Abtretung von Grundstücken*

**Art. 11** - Die Abtretung von erschlossenen Baugrundstücken in einer Parzellierung wird auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen Personen, die ein in Artikel 4 erwähntes Einkommen haben, in der chronologischen Reihenfolge der Eintragung ihrer Bewerbung vorgeschlagen.

Zu diesem Zweck führt die Gesellschaft ein Bewerberverzeichnis pro Parzellierung unter Angabe des Datums der Eintragung der von der Gesellschaft für vollständig erklärten Bewerbungen.

Die Gesellschaft legt den Abtretungspreis fest.

Sie eröffnet das Bewerberverzeichnis am Tag, an dem der Abtretungspreis festgelegt wird.

Als vollständig gilt die Bewerbung, die eine Bestätigung über das Nichteigentum in Volleigentum oder in Nutznießung einer anderen Wohnung und den letzten Steuerbescheid der Heberolle zum Nachweisen des Einkommens enthält.

**Art. 12** - § 1. Die Abtretung von anderen Grundstücken als denjenigen, die in Artikel 11 des vorliegenden Erlasses erwähnt sind, wird vorzugsweise der Wallonischen Gesellschaft, den lokalen Behörden und den autonomen Regien, die für die Gemeinde, in der die Wohnung gelegen ist, zuständig sind; der Beschluss wird in Anbetracht der Gemeinnützigkeit begründet. Die öffentliche Zweckbestimmung des Grundstücks während zehn Jahren wird in der Abtretungsakte auferlegt.

§ 2. Wenn sich weder die Wallonische Gesellschaft, noch eine lokale Behörde oder eine autonome Regie innerhalb von drei Monaten nach dem Vorschlag für den Erwerb der Wohnung für einverstanden erklärt hat, wird die Abtretung des Grundstücks jeder anderen natürlichen oder juristischen Person privaten Rechts, die nach auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen erfolgten Aufruf zum Wettbewerb das beste Angebot abgegeben hat, vorgeschlagen, ohne dass die Einkommens- oder Nichteigentumsbedingungen erfordert werden.

#### *KAPITEL IV — Sonstige Abtretungen*

**Art. 13** - Die Abtretung eines Immobiliengutes, das keine Wohnung oder kein Grundstück ist, wird jeder anderen natürlichen oder juristischen Person öffentlichen oder privaten Rechts, die nach auf der Grundlage von durch die Gesellschaft erlassenen Bekanntmachungsmaßnahmen erfolgten Aufruf zum Wettbewerb das beste Angebot abgegeben hat, vorgeschlagen, ohne dass die Einkommens- oder Nichteigentumsbedingungen erfordert werden.

#### *KAPITEL V — Erwerb eines Immobiliengutes*

**Art. 14** - Beim Erwerb eines Immobiliengutes fügt die Gesellschaft ihrem Beschluss eine Begründung über das Projekt des Immobiliengeschäfts, den Finanzierungsmodus, die Gemeinnützigkeit des Geschäfts oder, im Falle eines Erwerb zu einem der Einschätzung überschreitenden Preis, die langfristige wirtschaftliche Rentabilität des Projekts bei.

#### *KAPITEL VI — Schlussbestimmungen*

**Art. 15** - Die "Société wallonne du Logement" übermittelt das in Artikel 3 erwähnte Lastenheft sowie das in Artikel 5 des vorliegenden Erlasses erwähnte Musterdokument mit den Angaben der Abtretungsakte innerhalb der drei Monate nach dem Monat des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses dem Minister zur Genehmigung.

**Art. 16** - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

**Art. 17** - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.  
Namur, den 5. Dezember 2008

Der Minister-Präsident,  
R. DEMOTTE

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

—————  
VERTALING

**WAALSE OVERHEIDSDIENST**

N. 2009 — 308

[2009/200204]

**5 DECEMBER 2008. — Besluit van de Waalse Regering betreffende de overdracht en de aankoop van zakelijke rechten van een onroerend goed door een openbare huisvestingsmaatschappij**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, ingesteld bij het decreet van 29 oktober 1998, inzonderheid op de artikelen 94, § 2, 131, 2° en 3°, 133, 163, § 1, 3°, 190 en 203;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 7 juni 2008;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge Raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 2 juli 2008;

Gelet op advies nr. 45.268/4 van de Raad van State, gegeven op 28 oktober 2008, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

**HOOFDSTUK I. — Begripsomschrijving**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit verstaat men onder :

1° Code : de Waalse Huisvestingscode;

2° Minister : de Minister van Huisvesting;

3° Waalse maatschappij : de Waalse Huisvestingsmaatschappij;

4° maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij;

5° huurder : de huurder in de zin van artikel 1, 7°, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen;

6. kandidaat-huurder : het gezin waarvan de kandidatuur voor de toekenning van een woning de voorwaarden en modaliteiten van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" of de openbare huisvestingsmaatschappijen naleeft;

7° onroerend goed : elke sociale of gemiddelde woning, grond, met uitzondering van de grondslag van de wegen, garage, gebouw of diverse lokalen waarop de maatschappij een zakelijk recht heeft;

8° overdracht : elke overdracht van zakelijke rechten;

9° aankoop : elke aankoop van zakelijke rechten;

10° inkomsten : globaal belastbare jaarinkomens van het voorlaatste jaar vóór de overdracht of de aankoop.

**HOOFDSTUK II. — Algemene principes**

**Art. 2.** § 1. De schatting van een onroerend goed wordt aangevraagd aan het comité voor de aankoop van onroerende goederen, aan de ontvanger van de registratie, aan een notaris of met inachtneming van de regelgeving over de overheidsopdrachten, aan een landmeter-vastgoedexpert opgenomen in de tabel opgesteld door de Federale Raad van landmeters-experten of van een architect ingeschreven bij de Orde der Architecten.

De schatting mag niet uit meer dan één jaar oud zijn.

§ 2. Met uitzondering van de overdrachten bedoeld in de artikelen 7, 8, § 1, 11 en 12, § 1, van dit besluit mag de prijs van de overdracht van een onroerend goed niet lager zijn dan de schatting van het goed rekening houdende met, in voorkomend geval, de instandhoudings- of verbeteringswerkzaamheden uitgevoerd door de huurder met de instemming van de maatschappij en gerechtvaardigd door bewijsstukken.

De prijs van de overdracht van een onroerend goed mag in geen enkel geval lager zijn dan zijn boekhoudkostprijs.

**Art. 3.** Met uitzondering van de overdrachten bedoeld in de artikelen 8, §§ 2 en 3, 12 en 13 van dit besluit wordt een bestek met de clausules en algemene voorwaarden van de overdracht gevoegd bij de overdrachtsakte.

Het bestek wordt opgesteld door de Waalse maatschappij en door de Minister goedgekeurd.

Dat bestek omvat met name een clausule van niet-eigendom in volle eigendom of in vruchtgebruik van een andere woning tenzij het gaat om een niet-verbeterbare, onbewoonbare of onaangepaste woning, een clausule van niet-vervreemding, een verbintenis van persoonlijk gebruik tijdens minimum tien jaar, een recht van voorkoop of van wederinkoop ten gunste van de maatschappij, een verplichting tot handhaving van de bestemming van de woning tijdens tien jaar en de sancties in geval van niet-naleving van de contractuele verbintenissen.

**Art. 4.** Behoudens toepassing van de artikelen 7, 8, 12 en 13 van dit besluit mogen de inkomsten van de kandidaat-aankopers bij de inschrijving van de kandidatuur het bedrag van de inkomsten niet overschrijden die bedoeld zijn in het reglement van de hypotheeklening van de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) en van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië) goedgekeurd door de Regering.

**Art. 5.** § 1. Vóór de overdracht stelt de maatschappij de gemeente op het grondgebied waarvan het goed te verkopen is, in kennis van de prijs, de voorwaarden betreffende de aankopers en de geplande datum van de overdracht, waarbij ze de kadastrale gegevens ervan preciseert.

§ 2. De gegevens vermeld in de overdrachtsakte worden ter informatie na elke overdracht of na elke aankoop van een onroerend goed overgemaakt aan de Waalse maatschappij op grond van een model van document opgesteld door de Waalse Maatschappij en goedgekeurd door de Minister.

### HOOFDSTUK III. — Overdracht van woningen en van gronden

#### Afdeling 1. — Overdrachtsprogramma

**Art. 6.** In het kader van de uitwerking van het programma van acties inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot 190 van de Code stelt de raad van bestuur van de maatschappij een programma op over de overdracht van woningen en gronden bedoeld in artikel 11 van dit besluit en maakt het ter informatie aan de gemeente over.

Het overdrachtsprogramma omvat de lijst van de woningen en hun type en eventueel hun ligging.

Het overdrachtsprogramma wordt gemotiveerd op grond van de door de Regering bepaalde doelstellingen, van sociale, financiële criteria en van criteria betreffende het gemengd karakter en het vermogensbeheer in de wijken.

Het wordt voor machtiging overgemaakt aan de Waalse Maatschappij.

#### Afdeling 2. — Overdracht van bewoonde woningen

**Art. 7.** De overdracht van de woning wordt voorgesteld aan de huurder die het goed bewoont, tegen de door de maatschappij bepaalde prijs.

Als de huurder het goed dat hij bewoont niet wenst te kopen, kan de woning niet overgedragen worden zolang ze niet vrij is.

#### Afdeling 3. — Overdracht van onbewoonde woningen

**Art. 8.** § 1. De overdracht van de onbewoonde woning wordt tegen de door de maatschappij bepaalde prijs en op grond van door de maatschappij vastgestelde gepaste openbaarheidsmaatregelen bij voorkeur voorgesteld in de volgende volgorde :

- aan de huurder van de maatschappij die de beste prijsofferte bij de maatschappij ingediend heeft;
- aan de kandidaat-huurder van de maatschappij die de beste prijsofferte bij de maatschappij ingediend heeft;
- aan de huurder van een andere huisvestingsmaatschappij die de beste prijsofferte bij de maatschappij ingediend heeft;
- aan de kandidaat-huurder van een andere huisvestingsmaatschappij die de beste prijsofferte bij de maatschappij ingediend heeft.

De in artikel 166 van de Code bedoelde commissaris van de Waalse Maatschappij bij de maatschappij wordt uitgenodigd op de opening van de offertes georganiseerd door de maatschappij.

De in het eerste lid bedoelde openbaarheid wordt met name gewaarborgd door een bekendmaking van de omschrijving van de onbewoonde woningen die op de website van de Waalse Maatschappij te koop worden aangeboden.

§ 2. Als er zich geen kandidaat-aankoper bedoeld in § 1 gemeld heeft, wordt de overdracht van de woning bij voorkeur voorgesteld aan de plaatselijke besturen en autonome bedrijven bevoegd op het grondgebied van de gemeente waarop de woning is gelegen en wordt de beslissing ten opzichte van het algemeen belang gemotiveerd. De openbare bestemming van de woning wordt gedurende tien jaar in de overdrachtsakte opgelegd.

§ 3. Als er zich geen kandidaat-aankoper bedoeld in § 1 gemeld heeft of als geen plaatselijk bestuur of autonoom bedrijf ingestemd heeft met de aankoop van de woning binnen drie maanden na het voorstel of als het gaat om een groep van woningen die niet afzonderlijk overgedragen mogen worden, wordt de overdracht van de woning voorgesteld aan elke andere privaatrechtelijke natuurlijke of rechtspersoon die de beste prijsofferte na uitschrijving heeft ingediend op grond van aangepaste openbaarheidsmaatregelen bepaald door de maatschappij zonder dat de voorwaarden van inkomsten of niet-eigendom vereist worden.

#### Afdeling 4. — Overdracht van voor verkoop gebouwde woningen

**Art. 9.** De overdracht van de voor verkoop gebouwde woningen wordt voorgesteld, op grond van door de maatschappij bepaalde aangepaste openbaarheidsmaatregelen, aan personen met inkomsten zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit per chronologische orde van de inschrijving van hun kandidaturen.

Daartoe houdt de maatschappij per bouwgrond een register van de kandidaturen waarin de datum van de inschrijving van de kandidaturen die door de maatschappij als volledig worden beschouwd, wordt vermeld.

De maatschappij bepaalt de overdrachtsprijs. Die mag niet kleiner zijn dan de kostprijs van de bouw behalve toestemming van de Waalse Maatschappij.

Ze opent het kandidaturenregister op de datum waarop de verkoopprijs wordt bepaald.

Als volledig wordt beschouwd, de kandidatuur die een attest van niet-eigendom in volle eigendom of in vruchtgebruik van een andere woning en het laatste aanslagbiljet ter rechtvaardiging van de inkomsten omvat.

#### Afdeling 5. — Bijzondere bepalingen

**Art. 10.** § 1. De als transit- of integratiewoningen gebruikte woning mag niet overgedragen worden.

De woningen die overeenkomstig de artikelen 54 en 58 van de Code in aanmerking zijn gekomen voor een tegemoetkoming, mogen op z'n vroegst aan het einde van het achtste jaar te rekenen van hun eerste bewoning overgedragen worden.

§ 2. In geval van overdracht van een woning gefinancierd in het kader van het uitzonderlijk investeringsprogramma houdt de Waalse Maatschappij naar rato van de aan de maatschappij uitbetaalde toelagenschijven een percentage van de toelagen in volgens de hiernavermelde tabel op een bijzondere rekening die daartoe is geopend.

<i>Verkoopsperiode (te rekenen van de voorlopige goedkeuring van de werkzaamheden)</i>	<i>Terugbetalingspercentage op de bijzondere rekening</i>
Binnen twee jaar	75 %
Binnen vier jaar	60 %

<i>Verkoopsperiode (te rekenen van de voorlopige goedkeuring van de werkzaamheden)</i>	<i>Terugbetalingspercentage op de bijzondere rekening</i>
Binnen zes jaar	45 %
Binnen acht jaar	30 %
Binnen tien jaar	15 %
Volgende periode	0 %

*Afdeling 6. — Overdracht van gronden*

**Art. 11.** De overdracht van uitgeruste bouwgronden in een verkaveling wordt voorgesteld, op grond van door de maatschappij bepaalde aangepaste openbaarheidsmaatregelen, aan personen met inkomsten zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit per chronologische orde van de inschrijving van hun kandidaturen.

Daartoe houdt de maatschappij per verkaveling een kandidaturenregister waarin de datum van de inschrijving van de kandidaturen die door de maatschappij als volledig worden beschouwd, wordt vermeld.

De maatschappij bepaalt de overdrachtsprijs.

Ze opent het kandidaturenregister op de datum waarop de verkoopprijs wordt bepaald.

Als volledig wordt beschouwd, de kandidatuur die een attest van niet-eigendom in volle eigendom of in vruchtgebruik van een andere woning en het laatste aanslagbiljet ter rechtvaardiging van de inkomsten omvat.

**Art. 12.** § 1. De overdracht van andere gronden dan die bedoeld in artikel 11 van dit besluit wordt bij voorkeur voorgesteld aan de Waalse Maatschappij, aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven bevoegd op het grondgebied van de gemeente waarop de woning is gelegen, aangezien de beslissing ten opzichte van het algemeen belang gemotiveerd wordt. De openbare bestemming van de grond wordt gedurende tien jaar in de overdrachtsakte opgelegd.

§ 2. Als de Waalse Maatschappij, een plaatselijk bestuur of een autonoom bedrijf niet ingestemd heeft met de aankoop van de in § 1 bedoelde grond binnen drie maanden na het voorstel, wordt de overdracht van de grond voorgesteld aan elke andere privaatrechtelijke natuurlijke of rechtspersoon die de beste prijsofferte na de uitschrijving heeft overhandigd op grond van aangepaste openbaarheidsmaatregelen bepaald door de maatschappij zonder dat de voorwaarden van inkomsten of niet-eigendom vereist worden.

*HOOFDSTUK IV. — Andere overdrachten*

**Art. 13.** De overdracht van een onroerend goed ander dan een woning of een grond wordt voorgesteld aan elke privaatrechtelijke natuurlijke of rechtspersoon die de beste prijsofferte na de uitschrijving heeft ingediend op grond van aangepaste openbaarheidsmaatregelen bepaald door de maatschappij zonder dat de voorwaarden van inkomsten of niet-eigendom vereist worden.

*HOOFDSTUK V. — Aankoop van een onroerend goed*

**Art. 14.** In geval van aankoop van een onroerend goed voegt de maatschappij bij haar beslissing een motivering betreffende het project van vastgoedtransactie, de financieringswijze, het openbaar nut van de transactie of, in geval van aankoop tegen een hogere prijs dan de schatting, de economische rentabiliteit van het project op termijn.

*HOOFDSTUK VI. — Slotbepalingen*

**Art. 15.** De "Société wallonne du Logement" maakt het in artikel 3 bedoelde bestek alsmede het documentmodel met de gegevens betreffende de in artikel 5 bedoelde overdrachtsakte ter goedkeuring over aan de Minister binnen drie maanden na de maand van de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

**Art. 16.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2009.

**Art. 17.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 5 december 2008.

De Minister-President,  
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,  
A. ANTOINE

**SERVICE PUBLIC DE WALLONIE**

F. 2009 — 309

[2009/200252]

**19 DECEMBRE 2008. — Arrêté du Gouvernement déterminant, pour l'année 2008, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par un opérateur immobilier**

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 19 décembre 2007 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2008;

Vu l'allocation de base 34.12 du programme 15.04 de la division organique 15 du titre II du budget des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2008;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>*bis*, du Code wallon du Logement;

Vu les articles 55 à 58 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'Etat;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 1997 relatif au contrôle administratif et budgétaire;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 16 décembre 2008;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 19 décembre 2008;