

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1994-1995

12 DECEMBER 1995

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de huurovereenkomst
bij rehabilitatie**

(ingediend door Mevr. Magdeleine WILLAME-BOONEN) (F)

Toelichting

Een antwoord op het huisvestingsprobleem

Sinds 31 januari 1994 bepaalt artikel 23 van onze Grondwet het volgende : "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden (...) Die rechten omvatten inzonderheid: (...) 3° het recht op een behoorlijke huisvesting".

Het probleem van de huisvesting is een van de dringendste problemen die ons Gewest moet behandelen.

Omdat er enorm veel werk aan de winkel is en er op vele fronten strijd gevoerd moet worden, zijn wij ervan overtuigd dat er talrijke formules aangeboden moeten worden en zowel positieve als ontradende maatregelen voorgesteld moeten worden.

Het is niet alleen nuttig het huisvestingsaanbod in ons Gewest aan te passen, maar de huidige analyses tonen ook de hoge nood aan de waaier van huurprijzen onder controle te houden en een zo breed mogelijke keuze te waarborgen.

Een steun bij het huren van middelgrote woningen

Uit (wat bekendgemaakt werd van) de studie "Wonen in Brussel" blijkt dat de steun bij het huren van middelgrote woningen een belangrijk actiemiddel is.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

12 DECEMBRE 1995

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative au bail à
réhabilitation**

(déposée par Mme Magdeleine WILLAME-BOONEN) (F)

Développements

Une réponse au problème du logement

Depuis le 31 janvier 1994, notre Constitution énonce à l'article 23, "chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine ... Ces droits comprennent notamment : ... 3° le droit à un logement décent"

La question du logement est l'une des plus urgentes que notre Région ait à traiter.

Face à l'énorme chantier ouvert à la question du logement et face à la multiplicité des fronts, nous sommes convaincus que de nombreuses formules doivent être offertes et que des mesures positives autant que dissuasives doivent être proposées.

S'il est utile de réorganiser l'offre des logements dans notre Région, les analyses actuelles insistent également sur l'extrême nécessité de maîtriser et recomposer l'éventail des loyers pour qu'il soit le plus large possible.

Une aide à la location de logements moyens

Il apparaît (de ce qui a été communiqué) de l'étude "Habiter Bruxelles" que l'aide au logement locatif moyen est un levier d'action primordial.

Het inkomen van een grote Brusselse bevolkingsgroep - twee derden - is te laag om eigenaar te worden.

Dit deel van de bevolking beschikt trouwens slechts over een beperkt inkomen om aan zijn huisvesting te besteden. Het deel van het budget dat de gezinnen aan huisvesting besteden blijft trouwens stijgen maar de huisvesting wordt daarom nog geen zekerheid.

De nood aan huisvesting stemt helemaal niet overeen met de steeds subjectieve mogelijkheden om zich volgens de traditionele criteria te huisvesten. Er is een kloof tussen het niveau van de inkomens en van de huur- en verkoopprijzen.

De studie "Wonen in Brussel" toont aan dat meer dan de helft van de bevolking - volgens sommige studies twee derden - huurder is.

Opdat gezinnen met een (zeer beperkt) middelgroot inkomen tot die woningen toegang zouden hebben, dienen er formules gevonden te worden die met andere middelen dan de financiële middelen rekening houden: bijvoorbeeld, de handvaardigheid, de know-how, de tijd of de hulp van relaties. Om deze gezinnen bij deze huurformule te helpen, moet het Gewest ze met een rehabilitatiepremie bijstaan.

Een op middellange termijn gewaarborgde huisvesting

De verlengde levensduur, het verhuizen om beroepsredenen en de verminderde samenhang van de gezinnen zijn allemaal factoren die van de huisvesting van het gezin een onzekere zaak maken.

Hoe ziet morgen eruit? Hoe een eigen thuis vinden dat broodnodig is voor het evenwicht en de ontplooiing of gewoonweg om in behoorlijke omstandigheden te leven?

Sommigen schrikken ervoor terug om een woning te kopen wegens de prijzen maar ook wegens de werkonzekerheid of omdat de beroepsactiviteit een bereidheid tot verhuizen veronderstelt.

Anderen deinzen ervoor terug plannen voor het leven te maken, uit eigen ervaring of geïnspireerd door de manier van leven van meer dan de helft van hun medeburgers of nog omdat het een eigentijdse levenswijze is. Zo ziet men heel wat "gezinnen" van vrijgezellen of met een ouder, of uiteengevallen gezinnen met een steeds wisselende samenstelling, waar de kinderen meer ouders hebben dan neven en waar naargelang de dag veel of weinig kinderen bijgehouden worden...

Ook al is cocooning in de mode en waagt een deel van de jeugd het niet het ouderlijke huis te verlaten voor zijn

Le revenu d'une large frange de la population bruxelloise - les deux tiers - est inférieur au seuil requis pour devenir propriétaire.

Bien plus, cette partie de la population ne dispose que d'un faible revenu à consacrer à son logement. La part de cette affectation dans le budget des ménages ne fait par contre que croître, sans assurer pour autant une certaine stabilité au logement.

Il y a donc un réel problème d'adéquation entre le besoin de logement et les capacités, subjectives en tous cas, à se loger selon les critères traditionnels, un hiatus entre le niveau des revenus et celui des prix du marché locatif comme acquisitif.

De l'étude "Habiter Bruxelles" appert encore que plus de la moitié de la population -certaines études indiquent les deux-tiers-, est locataire.

Pour que cette offre soit accessible à des ménages au revenu (très) moyen, il faut imaginer des formules qui tiennent compte d'autres ressources que financières, par exemple l'habileté manuelle, le savoir-faire, le temps, ou les ressources relationnelles. Afin d'encourager, d'inciter les dits ménages à ce type de location, la Région doit les aider en leur accordant une prime à la réhabilitation.

Un logement garanti à moyen terme :

Longévité de l'existence, mobilité professionnelle, fragilité des configurations familiales, autant de facteurs qui contribuent à une attitude hésitante face à la question du logement familial.

De quoi demain sera-t-il fait? Mais aussi, comment s'assurer un chez soi nécessaire à l'équilibre, à l'épanouissement, à vivre décemment, tout simplement?

Certains reculent devant l'achat de leur logement, à cause des prix, certes, mais aussi de l'instabilité de l'emploi, ou de la mobilité que celui-ci requiert.

D'autres, instruits par leur expérience ou par la pratique de plus de la moitié de leurs concitoyens, ou encore, sensibles à l'air du temps, hésitent à s'engager dans des projets "à vie". L'on voit ainsi de nombreux "ménages" de célibataires, mais aussi de nombreuses familles monoparentales, ou encore de ces familles éclatées à géométrie variable, où les enfants comptent plus de parents qu'ils n'ont de cousins et où, selon les jours, l'on se partage peu ou beaucoup d'enfants ...

Même si la mode est au cocooning et qu'une part des jeunes hésite à s'aventurer hors du foyer parental avant de

toekomst verzekerd is, toch zijn er heel wat jongeren die op eigen benen staan zodra ze meerderjarig zijn.

De verlenging van de levensduur maakt dat de mensen zich voorbereiden op een derde leeftijd die dichterbij is dan het lijkt en een vierde leeftijd die bijna iedereen haalt, om die zonder al te veel huishoudelijke zorgen en dus in een comfortabeler, praktischer en kleinere woning, te kunnen doorbrengen.

Er moet dus een formule voorgesteld worden die huisvesting op middellange termijn mogelijk maakt.

Een verlaten stad ...

De gegevensbank URBIS heeft tussen 1989 en 1992 een inventaris opgemaakt van 5.323 totaal leegstaande woningen. 1.741 ervan zijn gelegen in Brussel-Stad, het hart van ons Gewest, zijn centrum, knooppunt, symbool en meest gevoelige imago.

Artikel 179, 2°, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw gewijzigd door de ordonnantie van 30 juli 1992 en de ordonnantie van 18 november 1993 vereist een permanente inventaris en een plaatsbeschrijving van de leegstaande gebouwen.

De resultaten van deze inventaris die de Executieve nog moet organiseren zullen ongetwijfeld dichterbij komen van de meer gangbare ramingen van 30.000 leegstaande gebouwen.

Er gaat hoe dan ook geen week voorbij zonder dat er gesproken wordt over stadskankers, verloedering, verkrotting of andere gevolgen van het verval van Brusselse stadsdelen, of nog over het schandaal van de daklozen in een leefomgeving met teveel leegstaande gebouwen.

Deze feitelijke toestand draagt bij tot het gevoel van onveiligheid dat heel wat bewoners ervaren en dat het succes van een aantal demagogen verklaart, en tot de vervuiling van bepaalde verlaten wijken.

Het probleem van de leegstaande woningen in het Hoofdstedelijk Gewest moet radicaal aangepakt worden, indien we onze stad haar eigenheid en haar stedelijke functies willen terugbezorgen.

Samenlopende strategieën

Het doel is dus tweeledig. Er moet niet alleen een oplossing gevonden worden voor de leegstaande gebouwen in de verlaten, ongezone en onveilige wijken,

voir son avenir assuré, nombreux sont néanmoins les jeunes qui prennent ou reçoivent leur autonomie dès leur majorité.

La tendance à l'allongement de la durée de vie incline à se préparer un troisième âge, plus proche qu'il n'y paraît, et un quatrième âge promis à quasi tous, sans trop de soucis domestiques, et donc dans un logement plus confortable, plus pratique, plus restreint.

Dès lors, une formule qui permette et assure un logement à moyen terme doit donc être proposée.

Une ville inoccupée ...

La banque de données URBIS a répertorié entre 1989 et 1992, 5.323 bâtiments entièrement inoccupés. 1.741 de ceux-ci sont situés à Bruxelles-Ville, au coeur même de notre Région, à la fois son centre, son noeud vital, symbolique, et son image la plus sensible.

L'observatoire des logements inoccupés et l'établissement d'un état des lieux de ceux-ci, est requis par l'article 179, 2° de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 modifiée par l'ordonnance du 30 juillet 1992 et par l'ordonnance du 18 novembre 1993.

Il ne fait pas de doute que les résultats de cet observatoire que l'Exécutif doit encore mettre en place indiqueront une situation plus proche des estimations plus courantes qui avancent le chiffre de 30.000 bâtiments inoccupés.

Quoiqu'il en soit, il n'est pas de semaine où il ne soit fait état d'un chancre, d'un pourrissement, d'une taudisation ou d'un autre effet de la "bruxellisation" ou du scandale des sans-abris dans un environnement qui compte trop d'immeubles laissés à vau-l'eau.

Cet état de fait n'est pas sans lien avec le sentiment d'insécurité qui préoccuperait de nombreux habitants et qui fait le lit d'une série de démagogues, ni avec l'état d'insalubrité de certains quartiers vides.

Prendre le problème des immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise à bras le corps est, de l'avis unanime, indispensable, si l'on veut rendre à notre ville son caractère et ses fonctions urbains.

Des stratégies concurrentes

Le but poursuivi est donc à la fois d'apporter une solution au problème des immeubles inoccupés, partant des quartiers désertés, insalubres ou peu sûrs, bien sûr,

en op lange termijn, in de kwetsbare wijken, maar er moet in Brussel ook huisvesting gecreëerd worden.

Sommigen stellen voor onder bepaalde voorwaarden beslag te leggen op de leegstaande woningen. Anderen zouden de eigenaar willen verplichten een overeenkomst bij rehabilitatie te sluiten met de afgevaardigde gewestelijke instelling. Wij gaan hier niet verder in op de bezwaren over de haalbaarheid en de opportuniteit ervan, maar leggen enkel de nadruk op de noodzaak om vrijwillige en positieve formules te vinden, die een waarborg zijn voor de goede relatie tussen burgers en beleidsmensen.

Een vervallen gebouw kan leiden tot de verkrotting van een hele buurt; in het verleden is gebleken dat de renovatie van een gebouw de rehabilitatie van volledige straten op gang bracht...

Een positieve oplossing ter vervanging van de belasting

De leegstaande gebouwen worden voor het ogenblik soms zeer hoog belast.

De basisbelasting van de gemeente Etterbeek bedraagt bijvoorbeeld 10.000 frank per lopende meter aan de straatkant van het gebouw, vermenigvuldigd met het aantal leegstaande verdiepingen van het gebouw met uitzondering van de kelders en de zolders. Zo moet de eigenaar van een leegstaand gebouw met een gevel van vier meter en met vier verdiepingen een jaarlijkse belasting van 160.000 frank betalen.

De korte enquête die we gevoerd hebben bij tweehonderd eigenaars in de twee gemeenten waar men bereid werd gevonden om op onze vragen te antwoorden (Brussel-Stad en Sint-Gillis), bracht enkele nadelige gevolgen van het systeem aan het licht.

In vele gevallen behoren hele straten aan een of andere immobiliënmaatschappij die erop rekent dat de beleidsvoerders, ontmoedigd, een andere houding aannemen. In dat geval is het ontradingseffect van de belasting onvoldoende en zou ze elk jaar exponentieel moeten stijgen.

In andere gevallen gaat het eerder om kleine eigenaars met beperkte middelen die de situatie niet meer aankunnen en die niet meer in staat zijn te zorgen voor de leefbaarheid van hun oorspronkelijk spaarmiddel. De belasting drijft ze ertoe hun goed aan een maatschappij te verkopen die financieel sterker staat en dus langer aan de belastingsdruk kan weerstaan. De belasting zou dus in bepaalde gevallen de toename van verlaten en leegstaande gebouwen stimuleren, omdat de leegstaande gebouwen in handen komen van immobiliënmaatschappijen die voornamelijk de speculatie tot doel hebben.

mais aussi, dans une vision à long terme, des quartiers fragiles, et de créer du logement à Bruxelles.

Certains proposent de "réquisitionner" les immeubles inoccupés dans certaines conditions. D'autres souhaiteraient contraindre le propriétaire à la conclusion d'une convention de réhabilitation avec l'organisme régional délégué. Sans développer des objections de praticabilité ou d'opportunité, nous souhaitons insister ici encore sur l'intérêt de développer des formules volontaires et positives, gage de relations harmonieuses entre les citoyens et le politique.

S'il est vrai qu'un bâtiment dégradé peut conduire au lent pourrissement de tout un quartier, il a aussi été démontré par le passé que la rénovation d'un bâtiment entraînait la réhabilitation de rues entières...

Une solution positive de remplacement de la taxe

Les immeubles inoccupés sont actuellement taxés, parfois très lourdement.

Ainsi, la commune d'Etterbeek a-t-elle fixé le taux de base à 10.000 FB par mètre courant à front de rue, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés du bâtiment autres que les caves et greniers. Ainsi, le propriétaire d'un immeuble inoccupé de 4 mètres de façade et de 4 étages doit payer une taxe annuelle de 160.000 FB.

La rapide enquête que nous avons menée dans les deux communes qui ont bien voulu répondre à nos questions préliminaires (Bruxelles-Ville et Saint-Gilles) auprès de deux cents propriétaires a permis de relever quelques effets pervers du système.

Dans de nombreux cas, ce sont des rues entières qui appartiennent à l'une ou l'autre société immobilière qui spéculent sur un changement d'attitude du politique, lassé. Dans ce cas, la taxe n'apparaît pas assez dissuasive, et elle devrait croître chaque année de manière exponentielle.

Dans d'autres cas, il s'agit plutôt de petits propriétaires, de petits épargnants oserons-nous dire dépassés par les événements, dont les ressources sont devenues insuffisantes pour assurer la viabilité de ce qui était instrument d'épargne, et que la taxe conduit à vendre souvent à une société, financièrement mieux assise et donc capable de résister plus longtemps aux désagréments de la taxe. En quelques sortes, la taxe nourrirait dans certains cas l'abandon et l'inoccupation, les immeubles inoccupés appartenant dès lors à des sociétés immobilières dont l'objectif est essentiellement spéculatif.

We kunnen stellen dat elke eigenaar die hierover ondervraagd werd een formule gunstig gezind was die hem zou kunnen helpen het gebouw zonder teveel kosten te verhuren. Dat spreekt vanzelf.

Naar onze mening moet er dus een huisvestingsformule voorgesteld worden die het probleem van de leegstaande woningen radikaal aanpakt.

Een voorstel, twee doelstellingen

Dit voorstel van ordonnantie heeft tot doel op een positieve wijze en op basis van een tamelijk snelle, efficiënte en vrijwillige methode, een oplossing te vinden voor het probleem van de wegtrekkende bevolking met een middelgroot inkomen en dat van de teloorgang van het stadswefsel.

Op welke wijze? Met een systeem om een woning te vinden dat gezinnen met een gemiddeld inkomen of met het uitzicht op een gemiddeld inkomen hier houdt of naar hier brengt: de huurprijs wordt bepaald in functie van de investering van de huurder in de rehabilitatie van het goed en met een premie wordt hij aangezet tot de eerste financiering van de rehabilitatieprojecten.

Het voorgestelde middel is een uitnodiging tot de eigenaar, die zijn gebouw laat leegstaan en daardoor zwaar belast wordt of zou kunnen belast worden, om zijn gebouw te verhuren en met de steun van een reeks premies waarop hij aanspraak kan maken, te rehabiliteren; hij krijgt de raad zich eventueel te laten bijstaan door een privé-instelling die gespecialiseerd is in stadsrenovatie en huisvesting.

Deze ordonnantie laat ook toe een leasingcontract voor onroerend goed te tekenen. Deze formule is nieuw maar kent een toenemend succes bij het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen.

Ze biedt de voorzichte huurder het voordeel geen te grote risico's te moeten nemen en het vooruitzicht zijn deelneming aan de rehabilitatie van het goed te kunnen verzilveren.

Ze biedt de eigenaar het vooruitzicht dat zijn goed in orde gebracht wordt, zonder dat aan zijn eigendomsrecht geraakt wordt.

Een toepassing van de renovatie in de wet Wathélet

De wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de zogenaamde wet Wathélet, bepaalt in artikel 8 dat de renovatie de enig mogelijke afwijking is op het beginsel van artikel 2 van dezelfde wet. Artikel 8 verduidelijkt op dwingende wijze artikel 1720, 1ste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Nous pouvons avancer que chaque particulier rencontré accueillait avec faveur une formule qui l'aiderait à louer sans trop de frais. Monsieur de La Palice l'eût prédit...

Nous estimons donc qu'une formule de logement doit être proposée qui prenne de front la question des logements inoccupés.

Une proposition, deux objectifs :

La présente proposition d'ordonnance a pour objectif d'offrir de manière positive et par une méthode relativement rapide, efficace et volontaire, une solution au problème soulevé par la perte de population à revenu moyen et à celui de la détérioration du tissu urbain.

Comment? Par un mécanisme d'accès au logement qui permet la stabilisation ou l'accueil de ménages à revenu moyen ou à potentiel de revenu moyen, en modulant le loyer selon l'investissement mis par le locataire dans la réhabilitation du bien et en incitant au moyen d'une prime le financement initial des projets de réhabilitation.

Le moyen proposé établit un contact avec le propriétaire qui abandonne son immeuble et qui est ou pourrait être lourdement taxé de ce fait, pour l'inviter à louer son immeuble et à le réhabiliter moyennant une série de primes, accessibles au locataire, et ce avec l'aide éventuelle mais conseillée d'un organisme privé expert en rénovation urbaine et en matière de logement.

La présente ordonnance autorise encore de signer un contrat de leasing immobilier, formule nouvelle il est vrai, mais qui rencontre un succès croissant auprès du fond de logement de la Ligue des Familles.

Elle offre l'avantage au locataire précautionneux de ne pas s'engager trop vite au-delà de ses certitudes et l'attrait de bénéficier définitivement de sa participation à la réhabilitation du bien.

Elle offre au propriétaire une perspective de réalisation plus avantageuse de son bien, tout en respectant son droit de propriété.

Une application de la rénovation dans la loi Wathélet

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives aux baux à loyer, dite loi "WATHELET", prévoit dans son article 8 la rénovation, seule dérogation possible au principe posé à l'article 2 de la même loi, qui précise de manière impérative l'article 1720 al.1 du Code Civil.

Artikel 8 luidt als volgt:

“De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen.”

Deze ordonnantie volgt de geest van dit artikel maar beoogt alle mogelijkheden ervan te benutten in het licht van de bijzondere situatie van het Gewest.

Ze wil vooral een grotere overtuigingskracht hebben, voornamelijk door bij de huurovereenkomst bij rehabilitatie stimulansen aan te bieden in de vorm van premies en door de eigenaar, de huurder en eventueel een derde te laten samenwerken.

Korte beschrijving van het voorstel

De originaliteit van het voorstel bestaat in de mogelijkheid om de eigenaar, de huurder en eventueel een lokale partner op een vrijwillige basis samen te brengen door de drie partners een werkelijk belang te bieden bij een samenwerking.

Het voorstel biedt de eigenaar de volgende voordelen:

- de vrijstelling van de belasting op de leegstaande gebouwen;
- de inning van huurgeld, ook al is dit beperkt;
- eigenaar zijn van een gerenoveerd en dus gevaloriseerd gebouw zonder beperking van het eigendomsrecht.

De huurders krijgen als belangrijk doelpubliek in deze sensibiliseringscampagne - het gaat om 60% van de bevolking - de volgende voordelen aangeboden:

- mogelijkheid van rehabilitatiepremie (gewoonlijk heeft de eigenaar daar recht op);
- de zekerheid van huisvesting op lange termijn (de huurovereenkomst kan in bepaalde gevallen op termijn in een koopcontract omgezet worden);

L'article 8 est rédigé comme suit :

“Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution du loyer”.

La présente proposition s'inscrit dans l'esprit de cet article, mais veut en développer toutes les potentialités eu égard à la situation particulière de la Région.

Elle veut essentiellement être plus persuasive, principalement en assortissant le bail à réhabilitation d'incitants sous forme de primes et en instaurant une collaboration entre le propriétaire le locataire et éventuellement un tiers.

Description rapide de la proposition

L'originalité de la proposition est d'offrir la possibilité d'associer sur base volontaire propriétaire, locataire et éventuellement partenaire local, en offrant aux trois partenaires un réel intérêt à collaborer.

Les avantages que la présente proposition offre au propriétaire sont:

- d'être exempté du paiement de la taxe sur les immeubles inoccupés;
- de percevoir un loyer, même si celui-ci est modéré;
- d'être propriétaire d'un immeuble rénové et donc valorisé sans qu'il n'ait été porté atteinte à son droit de propriété.

Quant au locataire, cible importante à sensibiliser dans cette action, puisqu'il s'agit de 60% de la population, il se voit proposer les avantages suivants :

- il peut obtenir des primes à la réhabilitation (c'est généralement le propriétaire qui peut en bénéficier),
- il est assuré d'un logement pour un long terme, - son contrat de location peut dans certains cas être converti à échéance en contrat de vente.

- een opzeggingclausule dekt het typische risico dat men moet verhuizen om sociaal-economische redenen.

De lokale verenigingen die renovatie en huisvesting tot doel hebben krijgen bijkomende actiemiddelen.

Men kan immers hun begeleiding en raadgeving vragen of vragen dat ze zich garant stellen tegenover de eigenaar voor de goede uitvoering van het contract.

Meer nog, het voorstel van ordonnantie geeft hen de mogelijkheid de drijvende kracht achter dit type huurovereenkomst te zijn. De privaatrechtelijke of publiekrechtelijke rechtspersoon kan inderdaad de hoofdhuurder of de erfpachter zijn, de rehabilitatie uitvoeren en onderverhuren op voorwaarde dat de onderhuurder dezelfde voorwaarden geniet als de hoofdhuurder, namelijk een huurovereenkomst van lange duur en een gematigde huurprijs, en dat hij zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft.

De rechtspersoon geniet in tweede orde een recht van voorkoop.

Krachtlijnen van het voorstel

De huurovereenkomst moet noodzakelijkerwijze een huurovereenkomst van lange duur zijn. We vinden negen jaar een absoluut minimum opdat de huurder er een belang bij zou hebben zich te verbinden; toch lijkt deze termijn niet overdreven lang voor de beide betrokken partijen.

Door de termijn kan de rehabilitatie in de tijd gespreid worden en kan men van de uitgevoerde werken genieten.

Het typecontract moet soepel aangepast kunnen worden. De eigenaar krijgt een huurprijs die afhangt van de uit te voeren werken, de verbintenissen van de huurder en het bedrag van de premie. Het bedrag van de huurprijs wordt afhankelijk gesteld van de staat van het goed - zijn er zware of lichte renovatiewerken nodig? - en het deel van de lasten van de renovatie die de eigenaar bereid is op zich te nemen (geen premie voor de eigenaar).

Voor de huurder moet het contract ook aangepast kunnen worden. De steun kan in verschillende vormen gegeven worden: financiële steun, verrekening van zijn persoonlijke prestaties, toekenning van een waarborg om een lening te krijgen...

BESLUIT

Dit voorstel is positief omdat iedere partner er zijn voordeel bij doet; het steunt op een vrijwillige basis

- une clause de résiliation rencontre le risque caractéristique de mobilité, pour des motifs socio-économiques.

Enfin les associations locales qui ont vocation d'oeuvrer en matière de rénovation ou de logement se voient accorder des moyens d'actions supplémentaires.

En effet, leur collaboration peut être sollicitée pour accompagner, conseiller ou se porter garant vis-à-vis du propriétaire de la bonne exécution du contrat.

Mais plus encore, la proposition d'ordonnance leur donne également la possibilité d'être moteur de ce type de bail. En effet, la personne morale de droit privé ou public peut être locataire principal ou emphytéote, exécuter la réhabilitation et sous-louer à condition que le sous-locataire bénéficie des mêmes conditions que le locataire principal, c'est-à-dire un bail de longue durée et un loyer modéré, et ait sa résidence principale dans le bien loué.

Enfin, la personne morale jouit en second, d'un droit de préemption.

Idées forces de la proposition :

Le bail à réhabilitation sera nécessairement un bail à longue durée. Un minimum absolu de neuf ans nous semble nécessaire pour que le locataire trouve intérêt à s'engager, sans que ce délai n'apparaisse pour autant excessif aux deux parties concernées.

Le délai permet d'étaler la réhabilitation mais aussi de jouir des travaux réalisés.

Le contrat-type sera un contrat essentiellement modulable. Le propriétaire obtiendra un loyer plus ou moins élevé selon les travaux à réaliser selon les engagements pris par le locataire et selon le montant de la prime. Le montant du loyer sera fonction de l'état du bien, susceptible d'une rénovation lourde ou légère, et de la charge que le propriétaire accepte de prendre dans la rénovation (pas de prime au propriétaire).

Pour le locataire, ce contrat doit également être modulable. L'aide peut prendre différentes formes : aide en argent, comptabilisation de ses prestations personnelles, garantie accordée afin de permettre l'accès à l'emprunt...

CONCLUSION

La vocation de cette proposition est positive, puisque chaque partenaire y trouve intérêt, volontaire, puisque

vermits iedereen vrij beslist om van de mogelijkheden gebruik te maken, en het is sociaal aangezien het gebrek aan financiële middelen opgevangen wordt door andere vormen van bijdragen en er in een begeleiding voorzien wordt; het respecteert ten slotte eenieders rechten want het vergemakkelijkt het vinden van een woning, een fundamenteel recht, en het raakt niet aan het al even belangrijke eigendomsrecht.

Het voorstel draagt ook bij tot de renovatie van ons Gewest, door inwoners aan te trekken of hier te houden en door het herstel van onze leefomgeving en ons milieu te bevorderen.

chacun est libre de saisir l'occasion, sociale, puisqu'elle pallie le manque de ressources financières par la prise en compte d'autres formes de contributions et qu'elle assure un mécanisme d'accompagnement, et enfin, respectueuse des droits de chacun, puisqu'elle facilite l'accès au logement, droit fondamental, et respecte le droit de propriété, également essentiel.

Elle est encore de contribuer à la rénovation de notre Région, en y attirant et conservant des habitants, en contribuant à la restauration de notre habitat et de notre environnement.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Bevoegdheid, rechtsgrond

De huurovereenkomst wordt bij wet geregeld. Kan een ordonnantie deze overeenkomst wijzigen?

De gewestelijke wetgever is bevoegd voor huisvesting (art. 6 van de wet van 8 augustus 1980) en is dus bevoegd voor huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder en dientengevolge tot zijn woning.

Het is nuttig hier de theorie van de impliciete bevoegdheden in herinnering te brengen. Er is inderdaad geen reden om te raken aan de algemene bevoegdheid van de federale wetgever inzake burgerlijk recht. Dit voorstel wijkt niet af van de rechtspraak betreffende artikel 10 van de wet van 8 augustus 1980 (gewijzigd door de wet van 8 augustus 1988).

De theorie van de impliciete bevoegdheden kan inderdaad ingeroepen worden wanneer de bevoegdheden van de Gemeenschappen en Gewesten anders niet op een doeltreffende wijze uitgeoefend kunnen worden (G. Cerexhe: de theorie van de impliciete bevoegdheden blz. 152).

Het Arbitragehof preciseert: "Om verenigbaar te zijn met het stelsel van de exclusieve bevoegdheden is een beroep op artikel 10 van de bijzondere wet slechts toelaatbaar onder de dubbele voorwaarde dat de voorbehouden aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag op de voorbehouden aangelegenheid slechts marginaal is." (idem blz. 162).

De leegstaande gebouwen in het Hoofdstedelijk Gewest zijn natuurlijk te talrijk, maar zijn wel beperkt in vergelijking met het totale huisvestingsaanbod in ons Gewest.

Daarenboven wijkt dit voorstel van ordonnantie niet af van artikel 8 betreffende de renovatie van de wet Wathelet.

Het voormelde artikel 8 biedt de mogelijkheid af te wijken van de dwingende regel van artikel 1719 van het burgerlijk wetboek dat vereist dat "het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid". Het enige geval waarbij een afwijking van deze regel mogelijk is, is een tussen de partijen schriftelijk gesloten huur-overeenkomst bij renovatie.

Commentaire article par article

Article 1

Compétence, siège de la matière

Le bail à loyer est régi par une loi. Une ordonnance peut-elle modifier ce bail ?

Le législateur régional est compétent en matière de logement (art. 6 de la loi du 8 août 1980) et dès lors compétent en matière de baux à loyer affecté à la résidence principale du preneur et, par voie de conséquence, à son logement.

Il est utile de rappeler ici la théorie des compétences implicites. Il n'y a pas lieu en effet de porter atteinte à la compétence générale du législateur fédéral en matière de droit civil. La présente proposition s'inscrit néanmoins dans la ligne de la jurisprudence relative à l'article 10 de la loi du 8 août 1980 (modifiée par la loi du 8 août 1988).

La théorie des compétences implicites peut en effet être utilisée lorsque les compétences des Communautés et des Régions ne sont pas susceptibles d'être efficacement exercées autrement. (G. Cerexhe: la théorie des compétences implicites p.152).

La Cour d'Arbitrage précise que "pour être compatible avec le système des compétences exclusives, le recours à l'article 10 n'est admissible qu'à la double condition que la matière se prête à un règlement différencié et que l'impact sur la matière réservée ne soit que marginal" (idem p. 162).

La problématique des immeubles inoccupés en Région bruxelloise, bien que ceux-ci soient trop nombreux, ne concerne que peu d'immeubles par rapport à l'ensemble de ceux qui sont offerts au logement dans notre Région.

De plus, la présente proposition d'ordonnance s'inscrit dans le cadre de l'article 8 relatif à la rénovation de la loi Wathelet.

Ledit article 8 permet de déroger à la règle impérative de l'article 1719 du code civil qui requiert que l'immeuble donné en location "réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité". Le seul cas dans lequel cette règle ne doit pas être respectée est celui où les parties concluent, par écrit, un bail dit de Rénovation.

Artikel 2

Definities

a) leegstaand gebouw

Een studiegroep werd op initiatief van minister Picqué opgericht om in het kader van de belasting op de leegstaande gebouwen een algemene definitie aan dit begrip te geven. Tot op heden zijn dit de belangrijke elementen van de definitie: "Worden beschouwd als leegstaande gebouwen, de gebouwen die langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk onbewoond of niet uitgebaat zijn, te tellen vanaf de datum van de vaststelling uitgevoerd door een hiertoe gemachtigd gemeentelijk ambtenaar."

Het onroerend goed dat aan deze definitie beantwoordt kan a fortiori het voorwerp van een huurovereenkomst bij rehabilitatie uitmaken.

Het verhuurde goed moet niet noodzakelijk beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, bepaald in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. In deze afwijking wordt ook voorzien door artikel 8 van de voormelde wet van 20 februari 1991.

Het gebouw moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en gebouwd zijn voor 1965. Wij menen dat een gebouw na 30 jaar gerehabiliteerd kan worden.

b) de huurder

De huurder kan zowel een natuurlijk als een rechtspersoon zijn.

1. de natuurlijke persoon die huurt of onderhuurt moet dit onroerend goed als eerste en enige hoofdverblijfplaats bestemmen.

Artikel 6, paragraaf 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt dat de aangelegenheden bedoeld in het nieuwe artikel 39 van de Grondwet, wat de huisvesting betreft, de volgende zijn: "De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid."

Deze ordonnantie kan dus slechts van toepassing zijn in het geval dat de huurder het onroerend goed als eerste en enige hoofdverblijfplaats bestemt.

De term "eerste" heeft geen chronologische betekenis maar staat tegenover tweede verblijfplaats.

De term "hoofd" staat tegenover "ondergeschikt". De huurovereenkomst bij rehabilitatie is niet van toepassing

Article 2

Définitions

a) Immeuble inoccupé

Un groupe d'étude a été créé à l'initiative du Ministre Picqué afin qu'une définition commune soit donnée à cette notion dans le cadre de la taxe sur les immeubles inoccupés. A ce jour, les éléments essentiels de la définition sont les suivants: "Sont considérés comme immeubles inoccupés, les immeubles construits totalement ou partiellement inhabités ou inexploités depuis plus d'un an au départ d'un constat effectué par un agent communal habilité à cette fin."

Le bien immeuble qui répond à la définition ci-dessus peut à fortiori faire l'objet d'un bail à réhabilitation.

L'immeuble donné en location ne doit pas répondre nécessairement aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité, et d'habitabilité requis par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives aux baux à loyer. Cette dérogation est par ailleurs prévue par l'article 8 de ladite loi du 20 février 1991.

L'immeuble doit être situé dans la Région de Bruxelles-Capitale et sa construction dater d'avant 1965. Nous pensons qu'un bien est réhabilitable après 30 ans d'âge.

b) Le locataire

Le locataire peut être soit une personne physique soit une personne morale.

1. Le locataire personne physique ou le sous-locataire personne physique doit affecter ce bien immeuble à sa première et unique résidence principale.

En effet, l'article 6, paragraphe 1er IV de la loi spéciale du 8 août 1980 stipule que les matières visées à l'article 39 nouveau de la Constitution sont en ce qui concerne le logement, "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques".

En conséquence, la présente ordonnance ne peut s'appliquer que dans le cas où le preneur affecte le bien immeuble à sa première et unique résidence principale.

Ainsi, le terme "première" ne signifie pas qu'il s'agisse de la première résidence dans le temps mais simplement de première par opposition à deuxième résidence.

D'autre part, il faut comprendre le terme principal par opposition à accessoire. Le bail à réhabilitation ne

wanneer de toekenning van een woning aan de huurder ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de bedrijvigheid van de huurder (artikel 1, § 2 van de wet van 20 februari 1991).

2. Indien de hoofdhuurder een publiekrechtelijk of een privaatrechtelijk rechtspersoon is, is deze verplicht het gebouw onder te verhuren aan een huurder die een natuurlijk persoon is.

De publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2, 2°, van deze ordonnantie zijn de rechtspersonen die tot doel hebben te zorgen voor huisvesting (BGHM, OVM...) of de toegang tot de huisvesting te bevorderen (Woningfonds...).

Het spreekt vanzelf dat deze maatschappijen omwille van hun bestaansreden zelf de doelstelling van deze ordonnantie zullen vervullen in het door de wet Wathelet vastgestelde kader.

c) Rehabilitatiewerken

Dit zijn vooreerst de werken die de voorwaarden vervullen bedoeld in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, zodat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Het betreft ook de verbouwingswerken die het goed aan de heersende normen inzake comfort aanpassen (uitgeruste keuken, een of twee badkamers naargelang de samenstelling van het gezin,...).

Artikel 3

Eigendom van de werken

De rehabilitatiewerken uitgevoerd op kosten van de huurder (de premie inbegrepen) worden het eigendom van de verhuurder naarmate de materialen in het gehuurde goed aangebracht en geïntegreerd worden.

Het onweerlegbaar vermoeden van akkoord van de verhuurder met de werken die in het kader van het door beide partijen goedgekeurde bestek uitgevoerd worden, moet ieder conflict bij het beëindigen van de huur en een eventuele eis om het gehuurde goed in de vroegere toestand te herstellen, vermijden.

Artikel 4

Bewijs

De huurovereenkomst bij rehabilitatie moet schriftelijk gesloten worden en geregistreerd worden. De reden is

s'applique pas lorsque le logement accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à l'activité du preneur (art. 2, loi du 20 février 1991).

2. Si le locataire principal est une personne morale de droit public ou de droit privé, celle-ci est dans l'obligation de donner l'immeuble en sous-location à un preneur personne physique.

Les personnes morales de droit public ou de droit privé telles que visées à l'article 2, 2°, de la présente ordonnance sont les personnes morales dont l'objet social est soit de pourvoir au logement (SLRB, SISF, ...) soit d'en favoriser l'accès (Fonds du logement, ...).

Il va de soi que de par leur raison d'être ces sociétés rempliront l'objectif poursuivi par cette proposition d'ordonnance dans le cadre même fixé par la loi dite Wathelet.

c) Travaux de réhabilitation

Ce sont au départ, les travaux qui réalisent les conditions posées à l'article 2 de la loi du 20 février 1991, de sorte que l'immeuble donné en location réponde ainsi aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Mais ce sont aussi tous travaux qui aménagent le bien selon les standards de confort moyen dont il est naturel d'être pourvu aujourd'hui (cuisine équipée, salle de bains, voire deux en fonction de la composition du ménage, ...).

Article 3

Propriété des travaux

Les travaux de réhabilitation effectués aux frais du locataire (y compris la prime) sont acquis au bailleur au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au bien loué.

Pour éviter tout conflit à la sortie du bail et une éventuelle exigence de retour au pristin état, une présomption irréfragable d'accord du bailleur quant aux travaux effectués dans le cadre du cahier de charges approuvé par les deux parties, est créée.

Article 4

Preuve

Le contrat de bail à réhabilitation doit être conclu par écrit et obligatoirement enregistré, pour un motif évident

vanzelfsprekend: de overeenkomst kan aldus ingeroepen worden tegenover derden, ze kan gelden als bewijs en voor de bescherming van de partijen zorgen.

Artikel 5

Duur

1. De huurovereenkomst bij rehabilitatie moet een bepaalde duur hebben. Ze moet geregistreerd worden en heeft dus een vaste datum. De datum van haar inwerkingtreding moet in de overeenkomst bepaald worden.

Het probleem van de duur van de huurovereenkomst bij rehabilitatie is een van de punten waarvoor de eigenaars het gevoeligst zijn, zoals blijkt uit ons onderzoek.

De geest van de huurovereenkomst bij rehabilitatie vereist een overeenkomst van lange duur. De huurder heeft immers tijd en geld gestoken in de renovatie van het gebouw dat hij huurt en het is dus normaal dat hij langer in het gehuurde goed kan blijven.

Het leek ons normaal een dwingende minimumduur van 9 jaar voor te stellen om de werken en de terugbetalingen van de leningen redelijkerwijze te kunnen spreiden en de huurder lang genoeg van het goed en de uitgevoerde werken te laten genieten.

We denken dat de verhuurder geen enkele reden kan inroepen om de overeenkomst tijdens deze eerste periode te doen ontbinden, aangezien de rehabilitatie van het goed hem een substantiële compensatie voor de onbeschikbaarheid ervan biedt.

Niets staat eraan in de weg dat de overeenkomst langer dan 9, 15 of 18 jaar duurt, want ze kan soepel aangepast worden; artikel 8 van de wet Wathélet staat een afwijking toe op de duur van 9 jaar in het kader van de huurovereenkomst bij renovatie.

2. Wij menen dat de huurovereenkomst bij rehabilitatie voor een periode van 9 jaar verlengd moet kunnen worden maar dat in dat geval de mogelijkheden van de beëindiging van de overeenkomst overeenstemmen met de bepalingen van het gemeenrecht.

De totale duur van 18 jaar wordt geacht een redelijke duur van bewoning te zijn. Niets staat eraan in de weg een nieuwe huurovereenkomst te sluiten die deze duur overschrijdt.

3. De huurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn de overeenkomst beëindigen. Indien hij echter de verplichtingen niet heeft nageleefd waartoe hij zich verbonden had inzake rehabilitatie, moet hij een billijke vergoeding aan de verhuurder betalen.

d'opposabilité aux tiers, de preuve et de protection des parties.

Article 5

Durée

1. Le contrat de bail à réhabilitation doit avoir une durée déterminée. Il est obligatoirement enregistré et a donc date certaine. La date de son entrée en vigueur devra être fixée dans le contrat.

La question de la durée du bail à réhabilitation est un des points auxquels les propriétaires sont particulièrement sensibles, comme il ressort de l'enquête menée par nos soins.

L'esprit du bail à réhabilitation requiert que celui-ci soit un bail de longue durée. En effet, le preneur ayant investi tant de son temps que de ses deniers dans la rénovation de l'immeuble qu'il loue, il est naturel qu'il puisse rester dans le bien loué plus longtemps.

Il nous a semblé naturel de proposer une durée minimale impérative de 9 ans pour assurer un étalement raisonnable des travaux et du remboursement des emprunts tout en assurant au locataire une durée de jouissance du bien et des travaux réalisés suffisante.

Aucun motif ne nous semble pouvoir être invoqué par le bailleur pour rompre le bail pendant cette première période, la réhabilitation du bien lui apportant une contrepartie substantielle de l'immobilisation de son bien.

Rien n'empêche que le contrat ait une durée supérieure à 9 ans, 15 ans ou 18 ans, car il est essentiellement modulable et de plus, l'article 8 de la loi Wathélet autorise qu'il soit dérogé à la durée de 9 ans dans le cadre du bail à rénovation.

2. Il nous semble que ce bail à réhabilitation doit pouvoir être reconduit pour une nouvelle période de 9 ans mais dans ce cas les aléas quant à la possibilité d'y mettre fin s'apparentent à ceux que prévoit le droit commun.

La durée globale de 18 ans est estimée en fonction d'une durée raisonnable d'occupation. Rien n'interdit bien évidemment de contracter un nouveau bail, au delà du terme.

3. Le preneur lui, peut mettre fin au bail à tout moment moyennant préavis. Cependant, s'il n'a pas rempli les obligations auxquelles il s'était engagé en matière de réhabilitation, il devra verser au bailleur une juste indemnité.

*Artikel 6***Bepaling van de huurprijs**

Het belang van de huurder bij een verbintenis tot rehabilitatie van het gehuurde goed bestaat erin dat hij als compensatie een gematigde huurprijs betaalt die van verscheidene parameters afhangt:

- de plaatsbeschrijving op tegenspraak bij het begin van de huurovereenkomst;
- het aandeel van de door de huurder geïnvesteerde bedragen in de rehabilitatie van het gehuurde goed;
- het aandeel van de door de verhuurder geïnvesteerde bedragen in de rehabilitatie van het gehuurde goed;
- het bedrag van de toegekende premie voor de rehabilitatiewerken.

Ingeval de gehuurde plaatsen voorlopig onbewoonbaar zijn (wegens hun verwaarlozing of wegens de overeengekomen werken) kan er bepaald worden dat er geen huur verschuldigd is voor de eerste huurmaanden.

Er kan ook overeengekomen worden dat, naarmate de fasen van het bestek vorderen, de huurprijs herzien wordt op basis van de overeenkomst gesloten bij het begin van het huurcontract. Naarmate de werken vorderen zou men steeds dichter in de buurt van de overeengekomen referentiehurprijs komen.

*Artikel 7***Plaatsbeschrijving**

De indieners van dit voorstel zijn er zich van bewust dat de grootste moeilijkheid van de haalbaarheid ervan in de bespreking van de uitvoeringswijzen van de rehabilitatie van het goed ligt.

Enerzijds moet de verhuurder een verweer hebben tegen de niet-uitvoering of de slechte uitvoering van de verbintenissen van de huurder. Anderzijds moet de huurder er belang bij hebben andermans goed te rehabiliteren.

In het kader van de huurovereenkomst bij rehabilitatie is de plaatsbeschrijving bij het begin van de huur een belangrijk stuk. Alle betwistingen dienaangaande dienen vermeden te worden.

De plaatsbeschrijving moet op tegenspraak opgesteld worden door een derde.

Na de plaatsbeschrijving moet een bij de orde ingeschreven architect indien nodig de "zware" werken en

*Article 6***Fixation du loyer**

L'intérêt pour le preneur de s'engager à réhabiliter le bien loué est d'obtenir en contrepartie un loyer pondéré fonction notamment de différents paramètres :

- l'état des lieux contradictoire effectué en début de bail;
- l'importance des montants investis par le preneur dans la réhabilitation du bien loué;
- l'importance des montants investis par le bailleur dans la réhabilitation du bien loué.
- le montant de la prime octroyée pour les travaux de réhabilitation.

Dans le cas où les lieux loués sont provisoirement inhabitables (en raison de leur état d'abandon ou de la nature des travaux convenus) il peut être stipulé qu'aucun loyer ne sera dû pour les premiers mois de location.

L'on peut aussi convenir qu'au fur et à mesure de la réalisation des phases prévues dans le cahier de charges, le loyer soit revu, selon la convention conclue au départ du bail. Ainsi, plus les travaux se réalisent, plus l'on s'approcherait du montant convenu du loyer de référence.

*Article 7***Etat des lieux**

Les auteurs de la présente sont conscients que la principale difficulté de la "praticabilité" de la proposition réside dans la négociation des modalités de la réhabilitation du bien.

D'une part, il y a lieu de protéger le bailleur contre la non ou la mauvaise exécution des engagements pris par le preneur. D'autre part, il est certain que le locataire doit trouver un intérêt à réhabiliter le bien d'autrui.

Dans le cadre du bail à réhabilitation, l'état des lieux d'entrée est une pièce essentielle. Il faut donc éviter toute contestation à ce sujet.

Celui-ci devra être établi contradictoirement par un tiers.

Après que cet état des lieux soit établi, un architecte régulièrement inscrit à l'ordre devra déterminer, s'il y a

de lichtere werken bepalen, een raming maken van de kosten van de werken, al dan niet uitgevoerd door de huurder, en een werkschema opstellen voor de rehabilitatie.

De werken moeten geraamd worden maar ook de voorwaarden voor de uitvoering van de werken moeten bepaald worden.

In het geval van een beperkte renovatie zal de eigenaar waarschijnlijk met de huurder gemakkelijk een akkoord kunnen sluiten en de waarborgen van de ordonnantie zullen voldoende zijn.

Wanneer er echter zware renovatiewerken uitgevoerd moeten worden, zal in het merendeel van de gevallen een beroep gedaan moeten worden op een derde, een publiekrechtelijk of privaatrechtelijk rechtspersoon.

Deze moet met kennis van zaken het bestek uitwerken. Hij zal zich ook garant moeten stellen voor de goede uitvoering van het bestek van de rehabilitatiewerken door de huurder bij te staan.

Hij kan ten slotte hoofdhuurder worden met de verplichting te onderverhuren onder de door deze ordonnantie vereiste voorwaarden.

De derde moet in overleg met de partijen een datum vastleggen waarop de werken in ieder geval uitgevoerd moeten zijn. Na de uitvoering van de rehabilitatiewerken, zal een aanhangsel bij de eerste plaatsbeschrijving opgesteld moeten worden door deze derde onder dezelfde voorwaarden als de eerste plaatsbeschrijving.

De regels uit het gemeenrecht zijn van toepassing en in geval van betwisting wordt een expert door de vrederechter aangewezen.

Artikel 8

Begeleiding

Dit artikel bevestigt duidelijk de sociale inslag van het voorstel.

Alle contracterende partijen hebben er belang bij een beroep te doen op de buurtvzw's die op dit vlak hun sporen reeds verdiend hebben en hun ervaring ten dienste kunnen stellen.

In de gevallen van zware rehabilitatie, kan de waarborg van een derde noodzakelijk zijn om het vertrouwen van de verhuurder te winnen en de huurder bij te staan.

De begeleidingsformule heeft haar deugdelijkheid bewezen op het vlak van bijstand aan een bevol-

lieu, les travaux "lourds" et les travaux plus légers, une estimation du coût des travaux, qu'ils soient ou non effectués par le locataire, et un calendrier opérationnel de la réhabilitation.

L'estimation des travaux devra être établie ainsi que les conditions requises pour l'exécution des travaux.

Dans le cas de la rénovation légère, il sera probablement aisé au propriétaire de trouver un accord avec le locataire et les garde-fous prévus par l'ordonnance suffiront.

Par contre, lorsqu'il s'agira de rénovation lourde, il sera dans la plupart des cas nécessaire de faire appel à une tierce personne de droit public ou de droit privé.

Celle-ci apportera ses compétences quant à l'élaboration et à la rédaction du cahier de charges. Elle pourra encore se porter garant de la bonne exécution du cahier de charge des travaux de réhabilitation en accompagnant le locataire.

Enfin, elle peut devenir locataire principal avec l'obligation de sous-louer dans les conditions requises par la présente ordonnance.

Le tiers en accord avec les parties, devra fixer une date où en tout état de cause les travaux devront être exécutés. Après l'exécution des travaux de réhabilitation, un avenant au premier état des lieux devra être établi contradictoirement par le dit tiers dans les mêmes conditions que le premier état des lieux.

Les règles de droit commun s'appliquent et en cas de désaccord, un expert sera désigné par le juge de paix.

Article 8

Accompagnement

Cet article affirme clairement la dimension sociale de la proposition.

Il est de l'intérêt de toutes les parties au contrat de faire participer les ASBL de quartier qui ont déjà agi dans ce domaine et peuvent faire profiter de leur expérience.

Dans les cas de réhabilitation lourde, la garantie d'un tiers sera nécessaire, pour assurer la confiance du bailleur comme pour aider le locataire.

La formule d'accompagnement a fait ses preuves pour aider des populations peu fortunées mais habiles ou

kingsgroep die over te weinig financiële middelen beschikt om een woning te vinden maar die handig genoeg is om ze met beperkte kosten bewoonbaar te maken.

We denken aan minder weerbare bevolkingsgroepen en werklozen.

Er moet gebruikt gemaakt worden van de mogelijkheden van begeleiding, onderhuur en huurkoop, waarvoor een instelling borg staat en haar bijstand verleent. De verhuurder kan deze bijstand vereisen.

Artikel 9

Rehabilitatiepremie

Dit artikel bepaalt de toekenningsvoorwaarden en het bedrag van de door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegekende premies.

1. De indieners van het voorstel menen dat de premies enkel en alleen aan de huurder mogen toegekend worden.

Hierdoor wordt het perverse effect vermeden dat een eigenaar, een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk rechtspersoon, die zijn eigendom laat vervallen om redenen van speculatie, in zekere zin beloond wordt.

Wanneer de huurder een rechtspersoon is die hoofdhuurder is van het goed en het onderverhuurt aan een natuurlijk persoon, heeft de hoofdhuurder recht op de premie.

2. De criteria voor de bepaling van het bedrag van de premie zijn de volgende:

In de veronderstelling dat de premie in de loop van hetzelfde begrotingsjaar (wat zeer onwaarschijnlijk is) gevraagd zou worden voor het volledige onroerende erfgoed dat URBIS gerepertorieerd heeft, zou het desbetreffende begrotingsartikel maximaal tussen 4.258.400.000 en 5.323.000.000 frank bedragen indien de premie tussen 200.000 frank en 1.000.000 frank zou liggen.

Ook al is dit bedrag alles in acht genomen redelijk, toch is het duidelijk overdreven...

Er zou redelijkerwijze een jaarlijks bedrag voor de rehabilitatie van 150 woningen "gebudgeteerd" kunnen worden (maximum 150.000.000 frank).

De steun bedraagt 30% tot 50% van de werken afhankelijk van het soort rehabilitatie. De Gewestregering kan dit bedrag in functie van de werken aanpassen.

adroites à accéder aux moindres frais à un logement auquel il leur serait impossible d'accéder financièrement.

Songeons à des populations fragilisées, sans-emploi, chômeurs.

La formule d'accompagnement, de sous-location ou même de location-vente garantie par un organisme accompagnant mérite d'être exploitée, et peut être requise par le bailleur.

Article 9

Prime à la réhabilitation

Cet article fixe les modalités et le montant des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale.

1. Les auteurs de la proposition estiment que les primes doivent être attribuées au locataire et uniquement à celui-ci.

Ceci permet d'éviter l'effet pervers suivant : un propriétaire, personne morale de droit privé ou public, qui a abandonné son bien dans un but spéculatif, se retrouve en quelque sorte gratifié.

Lorsque le locataire est une personne morale qui loue à titre principal et donne en sous-location à une personne physique, c'est le locataire principal qui est titulaire du droit à la prime.

2. Les critères en fonction desquels la prime doit être fixée sont alors définis.

Dans l'hypothèse où la prime serait demandée en une seule année budgétaire (ce qui est hautement improbable) pour l'ensemble du patrimoine immobilier recensé par URBIS, l'article budgétaire ad hoc s'élèverait à une somme maximale dans la fourchette 4.258.400.000 et 5.323.000.000 de francs si la prime s'élevait entre 200.000 FB et 1.000.000 FB.

Même si ce montant est somme toute raisonnable, il est nettement exagéré ...

A l'inverse, l'on pourrait raisonnablement "budgéter" une aide annuelle pour la réhabilitation de 150 logements (maximum 150.000.000 de francs).

Le taux d'intervention est établi entre 30% à 50% des travaux admis en fonction du type de réhabilitation. Le gouvernement régional pourrait moduler cela en fonction des travaux.

3. In het bedrag is de betaling van een verzekering tegen een inkomensverlies inbegrepen voor een maximumperiode van vijf jaar. Er wordt aldus rekening gehouden met de algemene economische toestand en met de risico's die de doelgroep van dit voorstel loopt.

4. Ingeval de huurder zelf de rehabilitatiewerken uitvoert, wordt de premie berekend op basis van de factuur van de materialen en in voorkomend geval worden er maximumprijzen in een uitvoeringsbesluit vastgelegd.

Artikel 10

Recht van voorkoop

In zoverre de huurder na het sluiten van de huurovereenkomst bij rehabilitatie in de rehabilitatie van het gehuurde goed geïnvesteerd heeft, is het normaal dat hij een recht van voorkoop geniet wanneer het goed verkocht wordt.

De voorwaarde voor de uitoefening van dit recht is dat de overeenkomst voorafgaandelijk geregistreerd geweest is, wat een noodzakelijke voorwaarde voor het bestaan zelf van deze overeenkomst is, zoals artikel 4 bepaalt.

Ingeval noch de huurder noch de familie van de eigenaar bereid zijn het goed te kopen, zou het Hoofdstedelijk Gewest of een openbare maatschappij gelegen in het Hoofdstedelijk Gewest (Haard, BGHM, OCMW...) een recht van voorkoop moeten kunnen laten gelden.

Volgens de indieners van dit voorstel wordt dit recht van voorkoop onder dezelfde voorwaarden uitgeoefend als het recht van voorkoop geregeld door de wet van 7 november 1988 betreffende de pacht.

Het is bovendien wenselijk dat de partijen de mogelijkheid hebben om overeen te komen dat de huurbedragen die de huurder betaald heeft volledig of gedeeltelijk worden afgetrokken van de verkoopprijs, vooral wanneer de huurder bij de verkoop zijn recht op voorkoop laat gelden. Een dergelijke bepaling kan ten zeerste bijdragen tot de aantrekkelijkheid van de huurovereenkomst bij rehabilitatie.

Artikel 11

Onderhuur en overdracht van huur

Een derde persoon, een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk rechtspersoon (OVM, BGHM, Woningfonds, Grondregie...) kan hoofdhuurder of erfpachter zijn, de rehabilitatie uitvoeren en de toegestane premies verkrijgen, het goed onderverhuren, op

3. Le montant doit inclure le paiement d'une assurance perte de revenus pour une période maximum de 5 ans, tenant compte ainsi de la situation économique générale mais aussi des risques qu'encourt la population que cette proposition souhaite viser.

4. Dans le cas de l'auto-réhabilitation, la prime sera calculée sur la facture des matériaux et s'il échet des prix maxima seront fixés par Arrêté d'exécution.

Article 10

Droit de préemption

Dans la mesure où le preneur du bail à réhabilitation aura investi dans la réhabilitation du bien loué, il est normal que celui-ci jouisse d'un droit de préemption en cas de vente dudit bien.

La condition requise à l'exercice de ce droit est que le bail ait été préalablement enregistré, ce qui est une condition nécessaire à l'existence même de ce bail, prévue à l'article 4.

Dans le cas où ni le locataire ni la famille du propriétaire ne se montrent acquéreurs, la Région bruxelloise ou une société publique sise en Région bruxelloise (Foyer, SLRB, CPAS ...) devrait pouvoir exercer un droit de préemption.

Dans l'esprit des auteurs de la présente, ce droit de préemption s'exerce dans les mêmes conditions que celui organisé par la loi du 7 novembre 1988 relative aux baux à ferme.

Il est par ailleurs opportun de permettre aux parties de convenir de l'imputation sur le prix de vente de tout ou partie des loyers payés par le locataire, en particulier en cas de ventes en suite de l'exercice du droit de préemption. Pareille stipulation apparaît en effet hautement susceptible de renforcer l'attractivité du bail à réhabilitation.

Article 11

Sous-location-cession de bail

Un tiers, personne de droit privé ou de droit public (SISP, SLRB, Fonds du Logement, Régie foncière,...), peut être locataire principal ou emphytéote, exécuter la réhabilitation en obtenant les primes autorisées, et sous-louer le bien, à condition que le bail de sous-location soit

voorwaarde dat de onderhuurovereenkomst van dezelfde voorwaarden afhankelijk gesteld wordt als de hoofdhuurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst van lange duur met een gematigde huurprijs.

Het goed kan niet onderverhuurd worden behalve met de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Artikel 12

Inwerkingtreding

De bepalingen van deze ordonnantie treden in werking op de door de Regering vastgestelde datum en uiterlijk op 31 december 1994.

soumis aux mêmes conditions que le bail principal, c'est-à-dire un bail de longue durée et un loyer pondéré.

Le bien ne peut être sous-loué sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Article 12

Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date fixée par l'Exécutif et au plus tard le 31.12.1994.

Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**betreffende huurovereenkomst
bij rehabilitatie***Artikel 1***Rechtsgrond**

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in het nieuwe artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2***Definitie**

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

1. leegstaand gebouw: het om welke reden dan ook volledig of gedeeltelijk leegstaande gebouw, waarvan de leegstand meer dan een jaar geleden vastgesteld werd. Het gebouw moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voor 1965 gebouwd zijn.

2. huurder: de natuurlijke persoon die het goed als hoofdverblijfplaats bestemt, of de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die tot doel heeft te zorgen voor huisvesting of de toegang tot de huisvesting te bevorderen voor ieder natuurlijk persoon die het goed als hoofdverblijfplaats bestemt.

3. rehabilitatiewerken: de werken die gedeeltelijk of volledig op kosten van de verhuurder of de huurder en met het akkoord van beiden in het gehuurde goed uitgevoerd worden, en die tot doel hebben het gehuurde goed te rehabiliteren.

Deze werken beantwoorden aan de vereisten van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek.

*Artikel 3***Eigendom van de werken**

De rehabilitatiewerken uitgevoerd volgens het door de partijen goedgekeurde bestek, worden het eigendom van de verhuurder naarmate de materialen in het gehuurde goed aangebracht en geïntegreerd worden.

De werken die uitgevoerd worden in het kader van het door de beide partijen goedgekeurde bestek, gebeuren met het onweerlegbaar vermoeden van akkoord van de verhuurder.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**relative au bail
à réhabilitation***Article 1***Siège de la matière**

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 nouveau de la Constitution.

*Article 2***Définition**

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par

1. immeuble inoccupé : l'immeuble totalement ou partiellement inoccupé, à quelque titre que ce soit, et dont l'inoccupation depuis plus d'un an a été constatée. L'immeuble doit être situé dans la Région de Bruxelles-Capitale et sa construction dater d'avant 1965.

2. locataire : la personne physique qui affecte le bien à sa résidence principale, ou la personne morale de droit privé ou de droit public dont la raison d'être est de pourvoir au logement ou d'en promouvoir l'accès à toute personne physique pour laquelle ce logement est la résidence principale.

3. travaux de réhabilitation : les travaux réalisés dans le bien loué aux frais, en tout ou en partie, du bailleur ou du locataire, de leur commun accord, et qui visent à réhabiliter le bien loué.

Ces travaux répondent aux exigences requises par l'article 1719 du Code Civil.

*Article 3***Propriété des travaux**

Les travaux de réhabilitation effectués suivant le cahier de charges approuvé par les parties restent acquis au bailleur au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation aux biens loués.

Les travaux de réhabilitation effectués suivant le cahier de charges approuvé par les parties sont réputés de manière irréfutable effectués avec le consentement du bailleur.

*Artikel 4***Bewijs**

De huurovereenkomst bij rehabilitatie moet schriftelijk gesloten worden en moet geregistreerd worden.

*Artikel 5***Duur**

1. De huurovereenkomst bij rehabilitatie wordt ofwel voor een periode van 9 jaar gesloten met de mogelijkheid ze stilzwijgend of uitdrukkelijk eenmaal voor een nieuwe periode van 9 jaar te verlengen, ofwel voor een duur van 15 of 18 jaar. De verhuurder kan de huurovereenkomst niet voortijdig opzeggen.

2. Na de eerste periode van 9 jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst hoe dan ook beëindigen conform artikel 3, § 2 van afdeling II, ingevoegd na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur.

De huurder heeft in dat geval recht op een billijke vergoeding in verhouding tot de werken die hij voor de rehabilitatie van het goed heeft uitgevoerd en rekening houdende met de meerwaarde van het onroerend goed en niettegenstaande iedere tegenstrijdige bepaling.

3. De huurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van 6 maanden de overeenkomst beëindigen. Indien hij echter de door het bestek opgelegde verplichtingen niet heeft nageleefd, moet hij een billijke vergoeding aan de verhuurder betalen.

*Artikel 6***Bepaling van de huurprijs**

De huurder die zich tot de rehabilitatie van het gehuurde goed verbindt geniet als compensatie een gematigde huurprijs die van de volgende parameters afhangt:

- de plaatsbeschrijving op tegenspraak bij het begin van de huurovereenkomst;
- het aandeel van de door de huurder te investeren bedragen in de rehabilitatie van het gehuurde goed;
- het aandeel van de bedragen die de verhuurder wil investeren in de rehabilitatie van het gehuurde goed;
- het bedrag van de toegekende premie voor de rehabilitatiewerken.

*Article 4***Preuve**

Le contrat de bail à réhabilitation doit être conclu par écrit et obligatoirement enregistré.

*Article 5***Durée**

1. Le bail à réhabilitation est conclu soit pour une durée de 9 ans reconductible expressément ou tacitement une seule fois pour une nouvelle période de 9 ans, soit pour une durée de 15 ou 18 ans. Il ne pourra être mis fin au bail par le bailleur durant la durée du bail.

2. Après la première période de 9 ans, le bailleur pourra mettre fin au bail conformément à l'article 3, § 2 de la Section II, insérée en suite de l'article 1762*bis* du Code Civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relative aux baux à loyer.

Le preneur a dans ce cas droit à une juste indemnité proportionnelle aux travaux qu'il a effectués pour la réhabilitation dudit bien et tenant compte de la plus value immobilière de celui-ci, et ce nonobstant toute stipulation contraire.

3. Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois. Au cas où il n'aurait pas rempli les obligations découlant du cahier des charges, il devra verser au bailleur une juste indemnité.

*Article 6***Fixation du loyer**

Le preneur qui s'engage à réhabiliter le bien loué obtient en contre-partie un loyer pondéré notamment en fonction des paramètres suivants :

- l'état des lieux contradictoire effectué en début de bail,
- l'importance des montants à investir par le preneur dans la réhabilitation du bien loué,
- l'importance des montants que le bailleur acceptera d'investir dans la réhabilitation du bien loué,
- le montant de la prime octroyée pour les travaux de réhabilitation du bien loué.

*Artikel 7***Plaatsbeschrijving en bestek**

Op het ogenblik dat de huurovereenkomst in werking treedt moet een plaatsbeschrijving op tegenspraak en met gedeelde kosten opgesteld worden door een expert die door de partijen wordt aangewezen of bij ontstentenis, conform artikel 1730, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Een bij de orde ingeschreven architect stelt een bestek op dat, indien nodig, de zware werken beschrijft die door een erkend ondernemer moeten worden uitgevoerd, een raming geeft van de zware of lichte werken met een marge van 20% naar boven of naar onder, en de voorwaarden voor de uitvoering van de werken bepaalt.

De bovenvermelde architect moet in overleg met de partijen de verschillende fasen van de werken en de bijbehorende bedragen bepalen en een datum vastleggen waarop de werken in ieder geval uitgevoerd moeten zijn.

Na de uitvoering van de rehabilitatiewerken, zal een aanhangsel bij de eerste plaatsbeschrijving op tegenspraak opgesteld moeten worden door een expert die door de partijen is aangewezen of, bij ontstentenis, conform artikel 1730, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek.

*Artikel 8***Begeleiding**

De huurder kan een beroep doen op een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instelling die in renovatie gespecialiseerd is.

*Artikel 9***De premies**

1. Binnen de grenzen van de beschikbare kredieten die hiervoor op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingeschreven zijn, hebben de huurders die overeenkomstig de bepalingen van deze ordonnantie een huurovereenkomst bij rehabilitatie gesloten hebben, recht op een premie, de zogeheten rehabilitatiepremie.

2. Binnen de grenzen bepaald in het voorgaande lid en in lid 3, bestaat deze premie uit:

- een vast deel ten belope van 30% van de prijs van de renovatiewerken;

*Article 7***Etat des lieux et cahier de charges**

Au moment de l'entrée en vigueur du bail, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais partagés par un expert désigné par les parties ou, à défaut, conformément à l'article 1730, § 1^{er}, al. 2 du Code Civil.

Un architecte régulièrement inscrit à l'ordre établit un cahier de charges qui détermine, s'il y a lieu, les travaux lourds qui devront être exécutés par un entrepreneur agréé et qui reprend l'estimation des travaux lourds ou légers avec une marge d'erreur de 20% à la hausse comme à la baisse ainsi que les conditions requises à l'exécution des travaux.

Ledit architecte fixera en accord avec les parties les différentes tranches des travaux et les montants y afférents, et la date pour laquelle, en tout état de cause, les travaux devront être exécutés.

Après exécution des travaux de réhabilitation, un avenant au premier état des lieux devra être établi contradictoirement par un expert désigné par les parties ou, à défaut, conformément à l'article 1730 § 1^{er} al. 2 du Code Civil et joint au premier état des lieux.

*Article 8***Accompagnement**

Le preneur pourra être accompagné par un organisme de droit public ou de droit privé spécialisé en matière de rénovation.

*Article 9***Des primes**

1. Dans les limites des crédits disponibles inscrits à cette fin au budget de la Région de Bruxelles-Capitale, les locataires engagés dans le cadre d'un bail à réhabilitation conforme aux dispositions de la présente ordonnance ont droit à une prime dite prime à la réhabilitation.

2. Dans les limites précisées à l'alinéa précédant et l'alinéa 3, cette prime

- d'une partie fixe égale à 30 % du prix des travaux rénovation;

- een variabel deel ten belope van 20% van de prijs van de werken waarvan het bedrag overeenkomstig de door de Regering te bepalen regels vastgelegd wordt; er wordt rekening gehouden met het aantal personen die verblijven in de woning die gerenoveerd wordt of gerenoveerd moet worden en de staat van het gebouw voor de aanvang van de renovatiewerken; er wordt ook nagegaan of de woning die gerehabiliteerd wordt of moet gerehabiliteerd worden, gelegen is in een perimeteer voor verhoogde bescherming van de huisvesting of in een perimeteer voor herontplooiing van de huisvesting en van de bedrijven, die in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan afgebakend zijn.

De Regering bepaalt een maximumbedrag voor de premie.

De Regering kan ook bepalen dat de premie niet verschuldigd is wanneer de rehabilitatiewerken een door haar bepaalde omvang niet overschrijden.

3. Het bedrag van de premie wordt berekend op basis van de facturen voor de aankoop van materialen en voor de gepresteerde arbeid.

De Regering kan echter voor de berekening van het bedrag van de rehabilitatiepremie:

- maximumbedragen bepalen voor de prijs van de materialen en de diensten die in rekening gebracht worden;

- geen premie toekennen op basis van bepaalde goederen en materialen.

4. Onder voorbehoud van de beperking bepaald in lid 1 van dit artikel is het bedrag van de premie voor de verzekering tegen een eventueel inkomenverlies zonder limiet inbegrepen in het bedrag van de rehabilitatiepremie.

Artikel 10

Recht van voorkoop

In geval van verkoop van het goed dat in het kader van een huurovereenkomst bij rehabilitatie werd gehuurd, genieten de huurder, zijn nakomelingen of aangenomen kinderen, de nakomelingen of aangenomen kinderen en de kinderen van zijn echtgenote en de echtgenoten van deze nakomelingen en aangenomen kinderen, een recht van voorkoop, op voorwaarde dat de overeenkomst geregistreerd geweest is en dat deze personen in het goed verblijven op het ogenblik van de verkoop.

Dit recht wordt uitgeoefend overeenkomstig artikelen 48 tot 55 van de wet van 4 november 1969 betreffende de pacht.

- d'une partie variable, égale à maximum 20 % du prix des travaux, dont le montant est déterminé, conformément aux règles à fixer par Gouvernement, en tenant compte du nombre de personnes habitants dans le logement en cours de réhabilitation ou à réhabiliter, de l'état de l'immeuble avant que les travaux de réhabilitation soient entrepris et de la situation ou non de l'immeuble à réhabiliter ou en cours de réhabilitation dans un périmètre de protection accrue du logement ou dans un périmètre de redéveloppement économique et de l'habitat prévue par le Plan Régional de Développement.

Le Gouvernement fixe un montant maximal de la prime.

Le Gouvernement peut en outre stipuler que la prime n'est pas due lorsque l'importance des travaux de réhabilitation ne dépasse pas un seuil qu'il détermine.

3. Le montant de la prime est calculé par référence aux factures relatives aux achats de matériaux et aux prestations de services.

Le Gouvernement peut cependant, pour le calcul de la prime à la réhabilitation :

- Fixer des montants maxima pour la prise en considération du prix de biens et de services.

- exclure tout octroi de prime à raison de certains biens et/ou de certains services.

4. Sous réserve de la limitation établie à l'alinéa 1^{er} du présent article, le montant de la prime d'assurance perte de revenus éventuelle est inclus dans le montant de la prime à la réhabilitation, sans plafonnement."

Article 10

Droit de préemption

"En cas de vente du bien loué dans le cadre d'un bail à réhabilitation, à condition de demeurer dans les lieux loués au moment de la vente et à condition que le bail à réhabilitation soit enregistré, le preneur, ses descendants ou enfants adoptifs et ceux de son conjoint et les conjoints de ces descendants et enfants adoptifs, jouissent d'un droit de préemption.

Ce droit s'exerce conformément aux articles 48 à 55 de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme.

Ingeval geen enkel persoon bedoeld in lid 1 van dit artikel van dit recht gebruik maakt binnen de maand zoals bepaald in artikel 48 lid 2 van de wet van 4 november 1969, kan het Gewest een recht van voorkoop laten gelden overeenkomstig de nadere bepalingen van artikelen 48 tot 55 van de wet van 4 november 1969. In dat geval bedraagt de termijn bedoeld in artikel 48, lid 2, twee maanden, te tellen vanaf de datum van betekening bedoeld in deze bepaling.

De huurovereenkomst bij rehabilitatie kan bovendien bepalen dat de door de huurder betaalde huurbedragen volledig of gedeeltelijk van de verkoopprijs zullen worden afgetrokken indien de huurder zich op zijn recht van voorkoop beroept.

Artikel 11

Onderhuur en overdracht van huur

1. De hoofdhuurder die een natuurlijk persoon is moet zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed hebben.

Hij kan niettemin het overblijvende gedeelte onderverhuren voor zover dat de onderhuurders hun hoofdverblijfplaats in het goed hebben en onderworpen zijn aan de voorwaarden en de huurprijs overeenkomstig de voorwaarden en de huurprijzen bepaald in de hoofdhuurovereenkomst.

2. De hoofdhuurder die een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk rechtspersoon is moet het volledige gebouw onderverhuren aan een of meerdere natuurlijke personen die het goed als hoofdverblijfplaats bestemmen.

Artikel 12

Inwerkingtreding

De bepalingen van deze ordonnantie treden in werking op de door de Regering vastgestelde datum en uiterlijk op 31 december 1994.

30 september 1994

Dans le cas où aucune des personnes visées à l'alinéa 1^{er} du présent article n'exerce son droit de préemption dans le délai d'un mois visé par l'article 48 al. 2 de la loi du 4 novembre 1969, la Région peut exercer un droit de préemption selon les modalités prévues aux articles 48 à 55 de la loi du 4 novembre 1969. Dans ce cas, le délai visé par l'article 48 al. 2 est de deux mois à dater de la notification visée par cette disposition."

Le contrat de bail à réhabilitation peut par ailleurs stipuler que tout ou partie des loyers payés par le locataire sera imputé sur le prix de vente en cas d'exercice du droit de préemption.

Article 11

Sous-location - cession de bail

1. Le locataire principal, personne physique doit avoir sa résidence principale dans le bien loué.

Il peut néanmoins sous-louer le reste du bien pour autant que les sous-locataires aient leur résidence principale dans le bien et soient soumis aux conditions et loyer en fonction des conditions et loyers prévus dans le bail principal.

2. Le locataire principal, personne morale de droit public ou de droit privé, est dans l'obligation de donner la totalité de l'immeuble en sous-location à une ou plusieurs personnes physiques, qui font de ce bien leur résidence principale.

Article 12

Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date fixée par le Gouvernement et au plus tard le 31 décembre 1994.

30 septembre 1994

Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)
Walter VANDENBOSSCHE (N)

