

30 mars 1999

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

Cet arrêté a été modifié par l'AMRW du 18 décembre 2001.

Consolidation officielle

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

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

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

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

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

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

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

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

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

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

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

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

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

3° la pièce d'habitation: toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:

- a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m²;
- b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;

d) une absence totale d'éclairage naturel;

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

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

a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres: la surface de jour de la maçonnerie extérieure;

b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes: la surface de jour mesurée horizontalement;

c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée: uniquement la surface vitrée.

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

Art. 2.

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

1° sur le plan physique:

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

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

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

c) l'éclairage naturel et la ventilation:

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

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

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

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

* pour les cuisines, salles de bains et w.c.: des canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm² ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à:

– 200 cm² pour les cuisines;

– 140 cm² pour les salles de bains;

– 75 cm² pour les w.c.;

* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...): des entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à 8 x Apl cm². Dans cette expression, Apl est la superficie de plancher du local exprimée en m²;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1^{er}, 1°; remarque: une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif de l'estimateur;

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

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

2° sur le plan de l'occupation:

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

a) superficie habitable minimum du logement:

- pour un logement occupé par une seule personne: 32 m²;
- pour un logement occupé par un couple: 38 m²;
- les minima précités sont augmentés de 6 m² par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m² par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant:

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

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m² par personne supplémentaire et de 6 m² par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation de jour:

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m² ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

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

- pour un logement occupé par une seule personne: 16 m²;
- le minimum précité est augmenté de 4 m² par personne supplémentaire, selon le tableau suivant:

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

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m² par personne supplémentaire;

d) pièces d'habitation de nuit:

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;

– l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m² minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;

– l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

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

– occupation par une personne seule: 6,50 m²;

– occupation par deux personnes: 9m²;

f) locaux sanitaires:

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

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

g) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial:

disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

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

3° sur le plan du confort:

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

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

Art. 3.

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

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

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

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

Ouvrages pris en considération:

Toiture

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

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

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

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

Murs

5. (Priorité 1). Assèchement des murs.

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

Menuiseries extérieures

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

Sols

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

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

Eclairage naturel et ventilation

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

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

Sécurité

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

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

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

Hygiène

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

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

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

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

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

Surpeuplement

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

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

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

Accès

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

Mérule

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

Isolation

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

Chauffage

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

Art. 4.

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

Art. 5.

Le bail à réhabilitation visé à l'article 1^{er}, 11^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 est établi selon une des conventions-type figurant en [annexe](#) du présent arrêté.

Art. 6.

Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 30 mars 1999.

W. TAMINIAUX.

Modèles de bail à réhabilitation

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

Entre:

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

appelé ci-après le bailleur

Et:

(Nom, prénom, domicile)

appelé ci-après le preneur

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1^{er}. Objet

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

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

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention « Priorité 2 », dont le coût hors TVA est estimé à..... (EUR – AMRW du 18 décembre 2001, art. 8) :

-
-
-
-

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

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

-
-
-
-

Art. 2. Compensation

En contrepartie des travaux pris en charge par le preneur:

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

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

jusqu'à la date du.....

– ou (*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... (EUR – AMRW du 18 décembre 2001, art. 9) par mois, jusqu'à la date du.....

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

(*) Biffer les mentions inutiles.

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

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

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

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

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

Le bailleur,

Le preneur,

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

Entre:

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

appelé ci-après le bailleur

Et:

(Nom, prénom, domicile)
 appelé ci-après le preneur
 Il a été convenu ce qui suit:

Article 1^{er}. Objet

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

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

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention "Priorité 2", dont le coût hors TVA est estimé à..... (EUR – AMRW du 18 décembre 2001, art. 10) :

-
-
-
-

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

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

-
-
-
-

Art. 2. Compensation

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

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

– ou (*) le bailleur s'engage à renoncer à demander une révision du loyer, jusqu'à la date du.....

– ou (*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... (EUR – AMRW du 18 décembre 2001, art. 11) par mois, jusqu'à la date du.....

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

(*) Biffer les mentions inutiles.

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

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

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

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

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

Le bailleur,

Le preneur,

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

Namur, le 30 mars 1999.

