

01 mars 1999

Arrêté ministériel portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AMRW du 18 décembre 2001;
- l'AMRW du 21 février 2005;
- l'AMRW du 28 février 2008.

Consolidation officielle

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

Vu le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu la décision prise le 22 février 1999 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Est approuvé le règlement des prêts ci-annexé, établi en vertu de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Art. 2.

L'arrêté ministériel du 26 mai 1993 portant approbation du règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie au moyen des capitaux du Fonds B2, modifié par les arrêtés ministériels des 8 février 1994, 22 août 1994, 7 septembre 1994, 20 septembre 1994, 21 décembre 1994, 20 avril 1995 et 1^{er} février 1996, est abrogé.

Art. 3.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 01 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Titre premier Terminologie Article 1^{er}. La société coopérative (*à responsabilité limitée* – AMRW du 28 février 2008, annexe, 1.) « Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie » est désignée, dans les articles qui suivent, sous la dénomination « Fonds ».

Art. 2. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par:

- a) « valeur vénale ou valeur estimée de l'immeuble », sa valeur actuelle déterminée par une expertise du Fonds;
- b) « coût réel ou estimé de l'immeuble », son prix réel de construction, terrain compris, fixé en tenant compte des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, ainsi que des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise;
- c) « travaux importants », ceux dont le coût représente 50 % au moins de la valeur vénale de l'immeuble après travaux;
- d) « coût réel ou estimé des travaux », leur prix réel établi en tenant compte des mêmes données que celles énumérées sous le littéra b);
- (e) « demandeur », la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription au registre de la population, ou disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard le jour de la passation de l'acte, ou inscrites au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès du Fonds.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'immatriculation de la demande de crédit;

- f) « logement », toute maison ou appartement situé en Région wallonne, destiné en ordre principal, à l'hébergement et à la vie d'une seule famille;
- g) « revenus imposables », les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser les frais d'expertise prévus à l'article 29 du présent règlement, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement-extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Si les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser les frais d'expertise prévus à l'article 29 du présent règlement ne sont pas connus, le Fonds détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux produisent une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun. Il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins.

Pour la détermination des revenus annuels imposables, sont pris en considération l'ensemble des revenus des demandeurs et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage;

- h) « travaux indispensables », travaux qui sont nécessaires pour permettre à un logement de réunir les conditions de salubrité définies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22 bis , du Code wallon du Logement;
- i) « travaux d'économie d'énergie et d'installations d'énergies renouvelables », travaux ayant pour but de promouvoir la performance énergétique de l'immeuble objet du prêt et l'utilisation rationnelle de l'énergie tels que définis notamment par l'arrêté ministériel du 11 avril 2005 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;
- j) « logement de proximité », tout logement destiné à accueillir une ou plusieurs personnes âgées et faisant partie intégrante de l'assiette de l'immeuble objet du prêt;
- k) « personne âgée », parent d'emprunteur domicilié ou en cours de domiciliation dans le bien faisant l'objet du prêt (ou de candidat emprunteur) jusqu'au troisième degré et/ou personne avec qui ce parent est /a été marié(e) ou vit (a vécu) habituellement; l'une de ces personnes devant être âgée d'au moins 60 ans;
- l) « enfant à charge », est considéré comme enfant à charge:
- * *l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté;*
 - * *l'enfant pour lequel le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par*

des liens de parenté, ne sont pas attributaires de telles allocations, mais que le Fonds estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;

** l'enfant à naître, conçu depuis au moins nonante jours à compter de la date d'octroi du prêt, la preuve étant fournie par une attestation médicale.*

La personne âgée cohabitant avec le demandeur est assimilée à un enfant à charge.

Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, est compté pour deux enfants, l'orphelin ainsi que l'enfant handicapé. Est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, au conjoint du demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement, un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, une fois que le logement objet du prêt est occupé et, au plus tard, six mois après le premier jour;

m) « personne handicapée », est considérée comme « personne handicapée »:

** soit la personne reconnue par le SPF Sécurité sociale comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;*

** soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;*

** soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi;*

** soit la personne affectée d'une incapacité physique ou mentale entraînant l'attribution de minimum 4 points en application de l'article 6, §2, 1^o de l'arrêté royal du 28 mars 2003 portant exécution des lois coordonnées relatives aux allocations familiales ou l'attribution de minimum 6 points, en application de l'article 6, §2, 4^o, de cette même réglementation;*

n) « zones à forte pression immobilière », ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

o) « zones à très forte pression immobilière », ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de plus de 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

p) « Code », le Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998 – AMRW du 28 février 2008, annexe, 2.) .

Titre II
Objet des prêts Art. 3. (§1^{er} – AMRW du 28 février 2008, annexe, 3., al. 1^{er}) . (*Les prêts (garantis par une inscription hypothécaire – AMRW du 28 février 2008, annexe, 3, al. 1^{er}) permettent la réalisation d'opérations immobilières, ayant trait à un logement, sis en Région wallonne et affecté à usage exclusif d'habitation: achat, construction, réhabilitation, adaptation, restructuration, conservation, amélioration, préservation et remboursement de dettes (onéreuses – AMRW du 28 février 2008, annexe, 3., al. 2) contractées à de telles fins – AMRW du 21 février 2005, annexe, 1.) .*

(Par dette onéreuse, on entend la dette hypothécaire ou relative à un autre produit apparenté dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'immatriculation de la demande de crédit ou dont les modalités de remboursement ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

§2. *Dans ce cadre, le Fonds peut accorder des prêts hypothécaires destinés notamment:*

a) au financement de travaux indispensables;

b) à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et d'installations d'énergies renouvelables;

c) à financer la création de logements de proximité destinés à accueillir des personnes âgées.

§3. *Lorsque le prêt a pour objet le financement de travaux dont tout ou partie peut être couvert par une aide de la Région, notamment la prime à la réhabilitation ou les primes favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou favorisant le recours aux sources d'énergie renouvelables, le Fonds peut en faire l'avance,*

à charge pour l'emprunteur bénéficiaire de ces aides, de céder le montant de la prime ou de ces primes pour les comptabiliser sur son compte de remboursement – AMRW du 28 février 2008, annexe, 3., al. 3) .

Art. 4. Les prêts peuvent également être consentis, aux fins énumérées à l'article 3 du présent règlement:

- a) pour des logements qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice de la profession d'agriculteur ou d'horticulteur;
- b) pour des logements qui comportent des locaux destinés à l'exercice d'une profession artisanale, commerciale, libérale ou autre.

Titre III Conditions relatives au demandeur et sa famille Art. 5. Le demandeur doit être la personne de référence d'une famille comptant au moins trois enfants à charge.

(Il peut être dérogé à la condition reprise à l'alinéa 1^{er} lorsque le demandeur bénéficie déjà d'un prêt en cours consenti par le Fonds et pour autant que le prêt sollicité ait pour objet exclusif l'un des objets repris à l'article 3, §2 du présent règlement – AMRW du 28 février 2008, annexe, 4.) .

Art. 6. La composition de la famille et les revenus s'apprécient à la date à laquelle le Fonds notifie au candidat emprunteur d'avoir à verser le montant des frais d'expertise prévu à l'article 29 du présent règlement.

Néanmoins, le nombre d'enfants à prendre en considération pour établir le taux d'intérêt initial du prêt est celui existant au moment de (la date d'immatriculation de la demande de prêt – AMRW du 21 février 2005, annexe, 2.) .

Art. 7. (... – AMRW du 28 février 2008, annexe, 5.)

Art. 8. §1^{er}. (Les revenus imposables recueillis par le demandeur ne peuvent dépasser le montant repris dans l'annexe 1^{re}, dont question à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, applicable aux familles comprenant trois enfants à charge et relevant de la catégorie III, sous barème 5.

Cette annexe 1^{re} détermine les différentes catégories de revenus prises en considération pour la fixation des taux et est jointe au présent règlement.

Le montant des plafonds et la majoration de € 1.860 par enfant à charge sont adaptés par tranche de 50 EUR par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N, (et pour la première fois à partir de 2009) sur base de la formule suivante:

Montant en € * indice des prix à la consommation (*) en novembre de l'année N-1

Indice des prix à la consommation en octobre 1998

(*) loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice pivot 138,01 du 1^{er} janvier 1990) – AMRW du 28 février 2008, annexe, 6., al. 1^{er}) .

§2. (... – AMRW du 28 février 2008, annexe, 6., al. 2)

§3. Sur autorisation écrite des emprunteurs, le Fonds peut obtenir auprès de l'administration compétente, les attestations relatives à leurs revenus.

Si le demandeur fournit l'avertissement-extrait de rôle relatif à l'impôt des personnes physiques au Fonds, celui-ci est dispensé des formalités précitées auprès de cette administration.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun.

§4. (... – AMRW du 28 février 2008, annexe, 6., al. 2)

Art. 9. Postérieurement à la date visée à l'article 6, alinéa 1^{er} du présent règlement, les emprunteurs ne peuvent posséder entièrement en propriété ou en usufruit un logement autre que l'immeuble objet du prêt.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il résulte d'une enquête du Fonds que le logement est inhabitable, non améliorable ou surpeuplé selon le Code.

Si le logement est surpeuplé par la famille de l'emprunteur, celui-ci doit le mettre en vente dans le délai

d'un an à partir de la conclusion de l'emprunt et consacrer le produit net de la vente, après déduction facultative d'une somme que le Fonds fixe, au remboursement anticipé du prêt.

Pour l'application de la condition reprise au premier alinéa du présent article, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de propriété ou d'usufruit réalisées par les emprunteurs au cours des deux années précédant la date visée à l'article 6, alinéa 1^{er} du présent règlement.

Titre IV Conditions relatives à l'immeuble et à son occupation
Art. 10. L'emprunteur et sa famille ont l'obligation d'habiter l'immeuble objet du prêt. Il leur est interdit d'en donner en location tout ou partie, sauf en cas de circonstances exceptionnelles et moyennant autorisation écrite préalable du Fonds.

Art. 11. L'immeuble ne peut être affecté à un usage artisanal, commercial ou autre que de logement que moyennant autorisation écrite préalable du Fonds.

Si l'emprunteur est agriculteur ou horticulteur, il doit prouver l'exercice de sa profession, à titre principal, par une attestation du contrôleur des Contributions.

Art. 12. Il est interdit à l'emprunteur pendant toute la durée du prêt, d'affecter son logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Art. 13. Aucun prêt ne peut être consenti pour un logement ne réunissant pas les conditions d'hygiène et d'habitabilité jugées suffisantes par le Fonds en référence aux normes fixées par (*l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22 bis*, du Code wallon du Logement ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie – AMRW du 28 février 2008, annexe, 7.) .

Le logement doit être suffisamment spacieux pour loger décentement la famille, compte tenu du nombre, du sexe et de l'âge des personnes qui le composent. Il doit comporter, en principe, trois chambres à coucher au moins.

Art. 14. §1^{er}. (*Sous réserve des dérogations prévues à l'article 15 du présent règlement, la valeur vénale du logement après travaux, objet du prêt ne peut, pour une famille comportant trois enfants à charge, excéder, terrain compris sauf pour les opérations de construction, 150.000 EUR.*

Ce maximum est augmenté de:

- a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers;
- b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6 du présent arrêté;
- c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée;
- d) 10 % pour chaque personne âgée;
- e) 5 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone à forte pression immobilière;
- f) 10 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone à très forte pression immobilière.

Hormis les majorations reprises sous c) et d) lorsqu'elles concernent la même personne, ces majorations sont cumulatives.

Les majorations reprises sous a) et b) ne s'appliquent pas lorsqu'il est fait application de l'article 5, aliéna 2, du présent règlement.

Ce montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine supérieure ou à la dizaine inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé selon l'article 2, m) , du présent règlement.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation – AMRW du 28 février 2008, annexe, 8., al. 1^{er}).

§2. (... – AMRW du 28 février 2008, annexe, 8., al. 2)

§3. Le montant maximum de la valeur vénale ci-avant défini est adapté par tranche de 1.000 EUR par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N (*et pour la première fois à partir de 2004, sur base de la formule suivante:*

Montant maximum x indice ABEX du 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

indice ABEX du 1^{er} janvier 2003 (fixé à « 547 » en novembre 2002)

– AMRW du 21 février 2005, annexe, 6.) .

Art. 15. §1^{er}. Le Fonds peut, le cas échéant, admettre des dépassements des valeurs maxima fixées à l'article 14 du présent règlement lorsque l'opération immobilière, en vue de laquelle le prêt est consenti, a pour objet soit l'achat d'un logement vendu par un opérateur immobilier visé par le Code, soit la construction d'un logement, sur promesse d'acquisition, à l'intervention de ce même opérateur.

§2. Lorsque l'intervention du Fonds consiste en un prêt de second rang d'hypothèque, consenti après un prêt de 1^{er} rang (*d'un Guichet du – AMRW du 28 février 2008, annexe, 9.)* crédit social ou de la Société wallonne (*du Crédit social – AMRW du 28 février 2008, annexe, 9.)* , la valeur maximum que peut atteindre l'immeuble, terrain compris, est, par dérogation aux dispositions de l'article 14 du présent règlement, celle admise, par le créancier ayant accordé un prêt de premier rang.

§3. Pour apprécier la valeur vénale de l'immeuble, il n'est pas tenu compte des terres et des constructions utilisées à des fins professionnelles lorsque le demandeur est établi comme agriculteur ou comme horticulteur.

Titre VMontant maximum du prêtArt. 16. (*§1^{er}. Sans préjudice aux articles 17, 18 et 19 du présent règlement, le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris le prêt à taux familial dégressif, le montant de la prime unique d'assurance-vie visée à l'article 27 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds et des aides attribuées par la Région, ne peut d'une part excéder 150.000 EUR ou d'autre part, selon le cas, excéder 100 % ou 125 %, dans des circonstances dûment motivées:*

1° du coût réel des travaux de construction;

2° de la valeur vénale de l'immeuble ou du prix d'achat, si celui-ci y est inférieur, en cas d'achat;

3° de la valeur vénale de l'immeuble, en cas de remboursement de dettes onéreuses;

4° du coût réel des travaux de réhabilitation.

Ce maximum de 150.000 EUR est augmenté de:

a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers;

b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6 du présent arrêté;

c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée;

d) 10 % pour chaque personne âgée;

e) 5 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone de forte pression immobilière;

f) 10 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone de très forte pression immobilière.

Hormis les majorations reprises sous c) et d) lorsqu'elles concernent la même personne, ces majorations sont cumulatives.

Les majorations reprises sous a) et b) ne s'appliquent pas lorsqu'il est fait application de l'article 5, alinéa 2 du présent règlement.

Ce montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine supérieure ou à la dizaine inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé selon l'article 2, m) du présent règlement.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur ou la personne

avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

§2. Lorsque la prime unique d'assurance-vie excède 5 % des prêts en principal visés au présent article, ces maxima sont augmentés de cet excédent.

Le pourcentage de 125 % est ramené à 100 % lorsque le remboursement du prêt n'est pas garanti par l'assurance-vie, visée à l'article 27 du présent règlement.

Le montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine supérieure ou à la dizaine inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros – AMRW du 28 février 2008, annexe, 10.) .

Art. 17. Les prêts de second rang d'hypothèque ne peuvent excéder, quel que soit leur objet, (25.000 EUR – AMRW du 21 février 2005, annexe, 8.) .

(Art. 17 bis . Les montants maxima de prêt de 150.000 EUR et 25.000 EUR sont adaptés par tranche de 1.000 EUR par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N sur base de la formule suivante:

Montant maximum x indice ABEX du 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

indice ABEX du 1^{er} janvier 2003 (fixé à »547« en novembre 2002) .

– AMRW du 28 février 2008, annexe, 11.) .

Titre VI Apport minimum d'économies personnelles Art. 18. L'emprunteur doit consacrer à l'opération immobilière, pour laquelle le prêt est consenti, le plus possible d'économies personnelles, le Fonds se réservant de fixer le montant du prêt en tenant compte des possibilités pécuniaires de l'intéressé. Le montant de l'apport personnel d'économies doit atteindre, au minimum, une somme suffisante pour couvrir tous les frais, inhérents à l'opération et, en outre, la différence entre le coût réel ou la valeur vénale de l'immeuble et la quotité maximum du prêt définie à l'article 16 du présent règlement.

Répondent à la notion d'« économies personnelles » au sens du présent article, outre les espèces propres à l'emprunteur, les économies en nature déjà investies par lui dans le bien en cause, telles notamment:

- l'apport du terrain, non grevé de charges, sur lequel le logement est ou sera construit;
- les matériaux déjà payés, approvisionnés en vue de la construction ou des travaux à exécuter;
- la ou les parts indivises, déduction faite des charges éventuelles, que possède l'emprunteur dans le bien dont il acquiert la propriété entière;
- la valeur nette, sous déduction des dettes éventuelles qui la grèvent, d'un logement antérieurement acquis.

Art. 19. Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut déroger aux quotités fixées à l'article 16 du présent règlement et admettre que l'apport d'économies personnelles soit inférieur aux minima fixés à l'article 18, alinéa 1^{er} du présent règlement. Pour chaque cas d'espèce, il détermine les conditions de garanties auxquelles l'emprunteur doit satisfaire.

Titre VII Taux d'intérêt Art. 20. (§1^{er}. Les taux d'intérêt appliqués à chacune des catégories définies dans la grille des barèmes dont question à l'article 8 du présent règlement sont établis sur la base des principes suivants.

Le taux d'intérêt le plus bas - soit celui de la catégorie I^e sous-barème 1 telle qu'elle est définie dans l'annexe 1^{re} dont question à l'article 8 du présent règlement - est déterminé en fonction de la capacité contributive théorique des emprunteurs disposant des revenus les plus faibles; en aucun cas, il ne peut être inférieur au taux plancher, lequel vise:

- * le taux plancher applicable aux ménages ayant trois enfants à charge;
- * et un taux plancher absolu applicable à l'ensemble des emprunteurs du Fonds, quelle que soit la composition de famille, soit 0,1241 % par mois.

Le taux d'intérêt le plus élevé - soit celui de la catégorie III sous-barème 5 telle qu'elle est définie dans l'annexe 1^{re} dont question à l'article 8 du présent règlement - est égal au taux de financement du Fonds;

- * majoré de la marge d'intermédiation fixée en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant exécution de l'article 183 du Code wallon du Logement;
- * réduit à concurrence de la réduction de taux plafonnée pour enfant à charge.

Entre ces deux taux (taux d'intérêt le plus bas et taux d'intérêt le plus haut) les taux progressent de manière modérée, à chaque saut de sous-barème.

Les taux applicables définis sur cette base sont repris en [annexe](#) du présent règlement.

§2. Ces taux sont diminués de 0,0416 % par mois par enfant à charge supplémentaire à partir du quatrième sans pouvoir néanmoins être inférieurs au taux plancher absolu.

De même, le taux originel est réduit si, en cours de prêt, le nombre d'enfants à charge vient à augmenter toujours sans pouvoir être inférieur au taux plancher absolu; il n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

§3. Entre deux périodes de financement du Fonds, la grille des taux est adaptée, tous les trois mois, en fonction de l'évolution du taux IRS (Interest Rate Swap) d'une maturité de 25 ans, sur base de dix constatations successives précédant l'échéance des trois mois. Si ces dix constatations successives révèlent une variation d'au moins 25 points de base dudit taux IRS par rapport au taux lors de la levée des fonds, une adaptation de même ampleur est pratiquée sur la grille des taux, en appliquant un arrondi aux 5 points de base supérieurs.

§4. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 4, littera b) , du présent règlement, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux d'intérêt résultant de l'application des paragraphes précédents sont majorés de 0,0416 % par mois – AMRW du 28 février 2008, annexe, 12.) .

(Art. 20 bis . Il est accordé aux emprunteurs une subvention contribuant à la réduction des charges mensuelles relatives au prêt consenti par le Fonds dans les hypothèses suivantes:

1. Cette intervention s'élève à 100 EUR par mois pendant 8 ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone à très forte pression immobilière.

2. Cette intervention s'élève à 50 EUR par mois pendant 8 ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone à forte pression immobilière.

3. Cette intervention unique s'élève à 50 EUR par mois pendant 8 ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans ou dans une zone située:

- soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79, §2, 1° à 3° du Code;
- soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;
- soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;
- soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 187 de ce même Code;
- soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;
- soit dans une zone franche urbaine telle que définie en exécution de l'article 38 du décret programme du 23 novembre 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

4. Une intervention de 50 EUR par mois pendant 8 ans est également accordée aux ménages qui acquièrent un logement vendu par une personne morale de droit public.

Lorsqu'une réduction est accordée en vertu du point 1^{er} ou du point 2, il n'est accordé aucune réduction en vertu du point 3 pour cause de localisation de l'immeuble dans une zone d'initiative privilégiée définie par l'article 79, §2, 1° du Code.

Les réductions forfaitaires peuvent toutefois être accordées lorsque le prêt a pour objet le remboursement d'un prêt consenti par la SWCS ou un Guichet, qui lui-même avait ouvert le droit au bénéfice d'une ou de plusieurs des réductions forfaitaires précitées.

Le montant des réductions forfaitaires est identique au montant accordé par la SWCS ou le Guichet. Par ailleurs la période durant laquelle les réductions forfaitaires ont été octroyées est déduite des huit années

durant lesquelles les demandeurs peuvent prétendre aux réductions.

Le bénéfice de ces réductions est suspendu en cas de communication par le Fonds à la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque nationale d'un défaut de paiement, conformément aux stipulations de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers et à l'arrêté royal du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Dès l'instant où le défaut de paiement a été régularisé, l'emprunteur récupère le bénéfice des réductions forfaitaires, en ce compris les sommes non versées pendant la période de suspension – AMRW du 28 février 2008, annexe, 13.) .

Art. 21. Les taux visés à l'article 20 du présent règlement sont majorés, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

Titre VIII Durée, remboursement et liquidation du prêt Art. 22. La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à 25 ans.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut cependant consentir des prêts pour une durée plus longue, sans toutefois excéder trente ans.

La durée doit, en tout état de cause, être telle que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de (*septante* – AMRW du 21 février 2005, annexe, 10.) .

Art. 23. Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Art. 24. Le montant du prêt n'est pas remis en mains de l'emprunteur lui-même. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains, selon le cas, du vendeur, des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux, ou encore de la partie cédante de la créance reprise en charge par le Fonds.

Titre IX Garanties Art. 25. Les emprunteurs s'obligent solidairement dans l'acte authentique de prêt. Ils doivent affecter en hypothèque au profit du Fonds, l'immeuble objet du prêt.

Art. 26. Les emprunteurs doivent, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt, déléguer au Fonds leurs salaires ou appointements à concurrence de tous les montants exigibles.

Art. 27. Les emprunteurs doivent contracter auprès d'un assureur agréé par (*la Commission bancaire, financière et des Assurances* – AMRW du 28 février 2008, annexe, 14.) , avant la signature de l'acte de prêt, une assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds. La prime peut leur être avancée par celui-ci en complément du montant principal du prêt. Un exemplaire de ce contrat doit être remis au Fonds.

Lorsque, pour motifs de santé, l'emprunteur n'est pas agréé par un assureur, le Fonds peut, à son gré, soit consentir le prêt sans exiger qu'il soit couvert par une assurance-vie, soit faire contracter l'assurance-vie sur la tête d'un autre membre de la famille, dont les revenus sont suffisants. Dans ce dernier cas, le Fonds peut exiger que ce membre intervienne en qualité de co-emprunteur solidaire.

Titre X Frais Art. 28. Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge de l'emprunteur.

Art. 29. §1^{er}. A l'occasion de la constitution de son dossier, le candidat emprunteur doit verser au Fonds, une somme de (*150 EUR* – AMRW du 21 février 2005, annexe, 11.) à titre d'avance pour frais d'expertise.

§2. Le montant visé au §1^{er} du présent article reste acquis au Fonds dès la réalisation de l'expertise. En cas d'annulation de la demande de prêt, sans qu'il y ait eu d'expertise, ce montant est remboursé au candidat emprunteur.

§3. Après offre des conditions de prêt, le candidat emprunteur est redevable au Fonds d'une somme de (*100 EUR* – AMRW du 21 février 2005, annexe, 11.) en couverture forfaitaire des frais de dossier.

AMRW du 21 février 2005, annexe, 1.