

21 janvier 1999

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime à la restructuration de logements améliorables et à la création de logements à partir de bâtiments dont la vocation initiale n'est pas résidentielle

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 7 septembre 2000.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 17;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

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, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration: la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne;

3° délégués du Ministre: les personnes désignées par le Ministre parmi les agents de l'administration;

4° (... – AGW du 7 septembre 2000, art. 3, e)

5° enfant à charge: l'enfant âgé de moins de 25 ans pour lequel, à la date de la demande, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement, ou l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par l'administration;

– est compté comme enfant à charge supplémentaire, le demandeur handicapé ou dont le conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement est handicapé, ou l'enfant à charge reconnu handicapé par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement ou par la Caisse d'allocations familiales dont il dépend;

6° enfant à naître: l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

7° revenus: les revenus imposables globalement du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement à la date de la demande, ces revenus étant ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Les revenus précités sont diminués de 75.000 F par enfant à charge ou à naître.

En cas de séparation du demandeur entre l'année de référence des revenus et l'introduction de la demande, les revenus pris en considération font abstraction de l'application éventuelle du quotient conjugal.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires, allocations ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires, allocations 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;

8° entrepreneur enregistré du secteur de la construction: celui qui, à la date du devis, de la commande ou de la facturation des travaux:

a) remplit les conditions prévues par l'arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des articles 400 à 404 et de l'article 408, §2, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 et des articles 30 *bis* et 30 *ter*, §9, 2°, de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs. Cette première condition n'est pas applicable aux entrepreneurs qui détiennent un monopole légal pour l'exécution de certains types de travaux;

b) apporte la preuve délivrée par le Centre scientifique et technique de la construction, reconnu par l'arrêté royal du 23 septembre 1959, de son affiliation à ce Centre ou au Centre de son secteur institué en application de l'arrêté-loi du 30 janvier 1947 fixant le statut de création et de fonctionnement de centres chargés de promouvoir et de coordonner le progrès technique des diverses branches de l'économie nationale par la recherche scientifique, dans la mesure où cette affiliation est rendue obligatoire.

Art. 2.

§1^{er}. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime aux personnes physiques qui:

1° restructurent fondamentalement un logement reconnu améliorable ou surpeuplé par un délégué du Ministre, c'est-à-dire:

a) soit démolissent partiellement et reconstruisent plus de 30 % des murs extérieurs d'un logement améliorable;

b) soit agrandissent un logement surpeuplé, dont la superficie habitable doit être au moins doublée pour satisfaire aux critères définis par le Ministre en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables;

2° transforment en logement un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle.

Au terme des travaux de restructuration, le logement doit respecter l'ensemble des conditions techniques définies par le Ministre en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

Le logement doit être affecté en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale.

§2. Un même demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, ne peuvent bénéficier que d'une prime octroyée en application du présent arrêté ou en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la restructuration de logements insalubres et à la création de logements à partir de bâtiments à usage non résidentiel.

Un même demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, ne peuvent bénéficier d'une prime octroyée en application du présent arrêté s'ils ont déjà bénéficié d'une prime à l'acquisition ou à la construction ou d'une majoration d'une prime à la réhabilitation accordée en cas d'acquisition récente du logement réhabilité, instaurée par la Région wallonne.

§3. Le §2 s'applique également à tout co-proprétaire du bénéficiaire des avantages évoqués.

§4. Le §2 ne s'applique pas si le bénéficiaire des avantages précités les a remboursés intégralement ou s'engage à les rembourser intégralement.

§5. La prime ne peut être cumulée avec les avantages prévus par la réglementation relative aux prêts consentis par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et par la Société wallonne du Logement.

Art. 3.

A la date de la demande de prime, le demandeur doit:

- 1° être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé;
- 2° être titulaire, sur l'immeuble objet de la demande, d'un droit réel lui permettant de souscrire les engagements visés au point 4°;
- 3° consentir à la visite de l'immeuble par les délégués du Ministre, et ce, jusqu'au terme d'une période de 10 ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux;
- 4° s'engager:
 - a) pour une période ininterrompue de 9 ans et six mois prenant cours six mois après la date de la déclaration d'achèvement des travaux, à occuper la totalité du logement à titre de résidence principale et ne pas affecter à un usage professionnel des pièces initialement utilisées à des fins résidentielles;
 - b) jusqu'au terme d'une période ininterrompue de 10 ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux, à ne pas aliéner le logement en tout ou en partie.

Les engagements souscrits par le demandeur en application de l'alinéa 1^{er}, 4°, le sont aussi par son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement lorsque celui-ci détient un droit réel sur le logement.

Les dispositions du présent arrêté applicables au demandeur marié ou vivant maritalement le sont aussi au demandeur isolé qui s'engage à occuper le logement si cet engagement est également souscrit par son futur conjoint ou la personne qui vivra maritalement avec lui.

Art. 4.

A la date de la demande de prime et au cours de la période de 2 ans précédant cette date, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être ni avoir été, seuls ou ensemble, plein propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la demande, ou qu'il s'agisse du dernier logement occupé par eux au cours de cette période.

Le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par un délégué du Ministre ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 5.

§1^{er}. La demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci. Elle adresse au demandeur un avis de réception de sa demande dans les quinze jours de la date de cet envoi et, le cas échéant, lui réclame tout document nécessaire pour la compléter.

§2. Pour être considérée comme complète, la demande de prime comporte:

- 1° l'identification précise de l'immeuble objet de la demande;
- 2° l'extrait du registre de la population établissant la composition de ménage du demandeur;
- 3° un relevé descriptif du bâtiment établi par un délégué du Ministre mentionnant la liste des travaux nécessaires;
- 4° le formulaire contenant les engagements visés à l'article 3;

5° le certificat de l'administration compétente du Ministère des finances établissant les droits dont le demandeur est titulaire sur l'immeuble objet de la demande ou, si l'acte d'achat n'a pas encore été signé, une copie du compromis d'achat;

6° une copie du permis d'urbanisme relatif aux travaux visés au 3°, certifiée conforme à l'original par le délégué du Ministre.

§3. L'attestation visée à l'article 1^{er}, 6°, doit être jointe à la demande.

§4. La date de la demande est celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant l'ensemble des documents requis ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète.

§5. Dans les trois mois de la date de l'envoi recommandé contenant la demande complète ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète, l'administration informe le demandeur de la recevabilité de sa demande ou des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} est assimilé à un refus.

§6. A peine d'irrecevabilité de la demande de prime, la date de celle-ci, définie au §4, doit se situer dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme.

§7. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §5 pour introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, le recours est accepté.

Art. 6.

§1^{er}. Les travaux définis à l'article 2, déjà entamés ou exécutés à la date de l'établissement du relevé de ceux-ci par un délégué du Ministre ne sont pas pris en compte pour le calcul du montant de la prime, sauf s'ils permettent encore au délégué d'apprécier l'état initial du bâtiment.

§2. En cas de logement comportant des locaux affectés ou destinés à être affectés, même partiellement, à l'exercice d'une activité professionnelle, les travaux effectués à des ouvrages communs à la partie résidentielle et à la partie professionnelle du logement sont pris en considération au prorata de la partie résidentielle.

Les travaux effectués à des ouvrages communs à plusieurs logements ou communs à un ou plusieurs logements et à une partie du bâtiment affectée à un usage professionnel, totalement distincte du ou des logements, ne sont pas pris en considération, sauf si l'ensemble du bâtiment appartient au même propriétaire. Dans ce cas, les travaux communs sont pris en compte au prorata de la part que représente le logement objet de la demande.

§3. Les travaux pris en considération doivent être couverts, pour un montant minimum de 200.000 F hors TVA, par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction ou par des factures de matériaux acquis par le demandeur et mis en oeuvre dans le logement.

§4. Les travaux doivent être exécutés dans les trois ans à dater de la notification de recevabilité visée à l'article 5, §5.

L'administration peut proroger ce délai de six mois si elle estime fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire, lui adressée avant l'expiration du délai de trois ans.

Art. 7.

Le montant de la prime est fixé de la manière suivante:

1° 20% du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 80.000 F;

2° pour autant que le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement détiennent la pleine propriété du logement et qu'ils puissent fournir la preuve de la totalité de leurs revenus tels que définis à l'article 1^{er}, 7°:

a) 30% du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 120.000 F, si les revenus sont compris entre 400.001 F et 800.000 F quand le demandeur est isolé et entre 550.001 F et 1.000.000 F quand le demandeur vit en couple, qu'il soit marié ou non;

b) 40% du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 160.000 F, si les revenus ne dépassent pas 400.000 F quand le demandeur est isolé et 550.000 F quand le demandeur vit en couple, qu'il soit marié ou non.

Art. 8.

§1^{er}. Le montant de la prime déterminé conformément à l'article 7 est majoré de 20 % par enfant à charge.

Sur production d'un extrait d'acte de naissance, la majoration visée à l'alinéa 1^{er} est attribuée au bénéficiaire de la prime pour l'enfant né dans les trois cents jours suivant la date de la demande.

§2. Le montant de la prime déterminé en vertu de l'article 7 est majoré de 50 % si, à la date de la demande, le logement est situé:

1° soit dans une zone d'initiative privilégiée autre qu'une zone à forte pression immobilière, telle que visée à l'article 79 du Code wallon du Logement;

2° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

3° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même Code;

4° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 205 du même Code;

5° soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du même Code.

§3. Le montant de la prime, en ce compris les majorations visées aux §§1^{er} et 2, ne peut excéder les deux tiers du montant des factures hors TVA prises en considération.

Art. 9.

§1^{er} Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration une déclaration d'un délégué du Ministre certifiant l'achèvement des travaux visés à l'article 2, §1^{er}, 2^e alinéa, et reprenant un relevé des factures couvrant les travaux pouvant être pris en considération. Il y joint tous les documents nécessaires à la vérification de sa demande qui lui ont été réclamés par l'administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

Les factures sont visées pour accord par le délégué du Ministre et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ne sont pas prises en considération les factures relatives à des travaux ou à la mise en oeuvre de matériaux nécessitant un permis d'urbanisme en application du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine pour lesquels le permis n'a pas été délivré ou respecté.

§2. Dans les trois mois de l'envoi des documents visés au §1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, à l'administration, celle-ci notifie au demandeur sa décision d'octroi détaillant le calcul du montant de la prime qui lui sera versée, ou l'informe des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} est assimilé à un refus.

§3. Si le demandeur n'a pas bénéficié d'une des majorations visées à l'article 8, §§1^{er} et 2, qu'il estime être en droit de revendiquer, il fait parvenir à l'administration tout document établissant le droit à cette majoration au plus tard un mois après l'envoi de la notification visée au §2.

§4. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §2, pour introduire, par envoi recommandé adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, la demande est acceptée.

Art. 10.

Un délégué du Ministre ne peut agir en cette qualité pour sa propre demande de prime, ni pour celle d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement.

Art. 11.

Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser:

1° lorsqu'il s'avère, notamment au terme du contrôle visé à l'article 3, que les conditions d'octroi n'ont pas été respectées;

2° en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir la prime ou toute majoration de prime accordée par le présent arrêté;

3° en cas de manquement aux engagements visés à l'article 3, dans ce cas, le montant à rembourser est déterminé conformément aux dispositions arrêtées par le Gouvernement.

Dans le mois de la notification de la décision de recouvrement, le bénéficiaire de la prime peut introduire, par pli recommandé adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception du recours. Le défaut de notification de la décision dans les trois mois est assimilé à un rejet du recours.

Le recouvrement est exécuté à l'initiative de l'administration, par la Division de la trésorerie du Ministère de la Région wallonne.

Art. 12.

§1^{er}. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la restructuration de logements insalubres et à la création de logements à partir de bâtiments à usage non résidentiel est abrogé.

§2. A titre transitoire, cet arrêté reste applicable:

1° aux demandes de primes introduites antérieurement à son abrogation;

2° aux demandes de primes introduites avant le 1^{er} juin 1999, lorsque les pièces visées à l'article 5, §2, 2° et 5°, de cet arrêté ont été complétées par les administrations compétentes antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 13.

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

Art. 14.

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

Namur, le 21 janvier 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX