

**25 février 1999**

## **Arrêté du Gouvernement wallon concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par les arrêtés des 7 juillet 1994, 1<sup>er</sup> septembre 1994, 15 décembre 1994, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996 et 20 février 1997.

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 intervenants;

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:

### **Titre premier Des opérations de prêts**

#### **Art. 1<sup>er</sup>.**

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

1° Code: le Code wallon du Logement;

2° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

3° Fonds: la société coopérative « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie »;

4° logement: toute maison ou appartement destiné en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'une seule famille;

5° revenus: les revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser l'indemnité de dossier prévue au règlement visé à l'article 16 du présent arrêté et soumis globalement à l'impôt des personnes physiques, de la famille emprunteuse, dont les membres sont unis ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.

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;

6° enfant à charge: l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur, à son conjoint ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ainsi que l'enfant pour lequel le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne sont pas attributaires de telles allocations, mais que le Fonds estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;

7° personne handicapée: la personne atteinte:

– soit à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections;

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

Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, est compté pour deux enfants, l'orphelin ainsi que l'enfant handicapé.

En outre, 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 maritalement, 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 maritalement, un lien de parenté jusqu'au second 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 de l'occupation.

#### **Art. 2.**

Le Fonds utilise les financements prévus par l'article 183 du Code, aux conditions visées au présent arrêté pour remplir ses missions d'utilité publique.

#### **Art. 3.**

Les prêts sont consentis en vue de l'achat, la construction, la reconstruction, la réhabilitation, l'adaptation, la restructuration de logement, ou du remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins.

Ils peuvent également être consentis pour des logements qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre.

#### **Art. 4.**

Le demandeur doit être la personne de référence d'une famille comptant au moins trois enfants à charge. Toutefois, dans la limite du programme d'investissements autorisés par le Gouvernement, le Fonds doit accorder une priorité aux familles ayant au moins quatre enfants à charge.

La composition de la famille et les revenus s'apprécient à la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser le montant des frais d'expertise.

Le nombre d'enfants à charge à prendre en considération pour établir le taux d'intérêt initial du prêt est toutefois celui existant au moment de l'introduction du dossier complet au siège central du Fonds.

#### **Art. 5.**

Condition patrimoniale.

A la date visée à l'article 4, alinéa 2, du présent arrêté, les emprunteurs ne peuvent posséder entièrement en propriété ou en usufruit un logement autre que l'immeuble pour lequel le prêt est consenti, sauf s'il s'agit d'un logement inhabitable, non améliorable ou surpeuplé selon le Code.

Si le logement est surpeuplé par le fait du ménage 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 par l'article 4, alinéa 2, du présent arrêté.

#### **Art. 6.**

Le logement faisant l'objet du prêt:

- 1° ne peut dépasser une valeur vénale fixée par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté. A cet effet, le Fonds procède à l'expertise du bien;
- 2° doit réunir les conditions d'habitabilité minimales prévues par ce même règlement;
- 3° doit être occupé par l'emprunteur et sa famille et ne peut être donné en location, même partiellement, sans l'autorisation écrite préalable du Fonds;
- 4° ne peut être affecté à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes moeurs;
- 5° ne peut être aliéné pendant la durée de remboursement du prêt.

#### **Art. 7.**

Le montant maximum des prêts est établi par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté.

Il ne peut, en aucun cas, dépasser le coût de l'opération immobilière, déduction faite des aides à fonds perdus éventuellement accordées par les pouvoirs publics.

En outre, il ne peut être octroyé de prêt lorsque le Fonds estime qu'un investissement personnel suffisant n'est pas réalisé par le demandeur.

Au plus tard à la date de fourniture de l'offre écrite au demandeur, le Fonds lui communique l'existence des autres prêts hypothécaires subventionnés ou garantis par la Région wallonne ainsi que les coordonnées des sociétés pouvant les accorder.

#### **Art. 8.**

§1<sup>er</sup>. Sans préjudice du §7, les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants:

a) pour une famille composée d'un seul emprunteur ayant trois enfants à charge:

- 1° 3,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 625.000 F;
- 2° 4,25 % l'an si les revenus sont compris entre 625.001 et 825.000 F;
- 3° 4,75 % l'an si les revenus sont compris entre 825.001 F et 1.025.000 F;
- 4° 5,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1.025.001 F et 1.275.000 F;
- 5° 6,25 % l'an si les revenus sont compris entre 1.275.001 F et 1.475.000 F.

b) pour une famille composée de plusieurs emprunteurs ayant trois enfants à charge:

- 1° 3,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 775.000 F;
- 2° 4,25 % l'an si les revenus sont compris entre 775.0001 F et 1.000.000 F;
- 3° 4,75 % l'an si les revenus sont compris entre 1.000.001 F et 1.225.000 F;
- 4° 5,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1.225.001 F et 1.475.000 F;
- 5° 6,25 % l'an si les revenus compris entre 1.475.001 F et 1.725.000 F.

§2. Ces taux nets sont diminués de 0,50 % l'an lorsque le logement est situé:

- 1° soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce même Code;

4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subvention pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;

5° soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79 du Code.

§3. Les taux nets visés au §1<sup>er</sup> sont diminués de 0,50 % par enfant à charge à partir du quatrième.

§4. Le taux originel est réduit si le nombre d'enfants à charge vient à augmenter; il n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

§5. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 3, alinéa 2 du présent arrêté, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux d'intérêt résultant de l'application des §§précédents sont majorés de 0,50 % l'an.

§6. Lorsque l'amortissement du capital ne s'effectue pas par annuités fractionnées mais par mensualités, le taux d'intérêt mensuel est fixé entre le taux net et le taux conventionnel résultant de l'application des §§précédents, et calculé au moyen de la formule  $(1 + i)^{12} = 1 + I$ , où  $i$  représente l'intérêt mensuel retenu et  $I$  le taux d'intérêt annuel correspondant.

§7. Les taux visés au §1<sup>er</sup> sont modifiés par le Fonds en application des règles suivantes:

a) une modification des taux de 0,50 % ou d'un multiple de 0,50 % entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier ou le 1<sup>er</sup> juillet, si le 15 décembre ou le 15 juin, le taux de rendement réel moyen brut de l'OLO 10 ans, calculé par le Fonds des Rentes, se situe 0,50 % ou un multiple de 0,50 % plus haut ou plus bas que le taux de référence fixé à 6,75 %; toutefois cette modification n'intervient que si la moyenne des rendements quotidiens des OLO's 10 ans pendant les trois mois précédant ces dates, s'écarte du taux de référence de 0,50 % ou d'un multiple de 0,50 %;

b) le taux d'intérêt le plus élevé ne peut dépasser 7 %, ni le taux le plus bas, descendre en dessous de 2 %, qu'avec l'approbation du Gouvernement.

Toute modification des barèmes des revenus ou de l'écart existant entre les taux d'intérêt visés au §1<sup>er</sup> doit être soumis à l'approbation du Gouvernement.

§8. Le Fonds effectue un contrôle de revenus de l'emprunteur dix ans après la signature de l'acte de prêt. Si le contrôle permet de constater une hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur peut opter soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25%, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

#### **Art. 9.**

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

#### **Art. 10.**

La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à vingt-cinq ans.

Pour des cas exceptionnels, le Fonds peut prolonger cette durée, sans qu'elle puisse excéder trente ans, et à condition que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

#### **Art. 11.**

Outre les garanties complémentaires éventuelles imposées par le Fonds, l'emprunteur doit consentir au profit de celle-ci une hypothèque sur l'immeuble objet du prêt.

**Art. 12.**

Le Fonds ne peut consentir de prêts hypothécaires de second rang que dans les conditions fixées par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté.

**Art. 13.**

L'emprunteur doit contracter, avant la signature du prêt, une assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, au besoin par un nantissement. La prime peut lui être avancée par celui-ci en complément du montant principal du prêt.

**Art. 14.**

Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge de l'emprunteur.

**Art. 15.**

Sur autorisation écrite des emprunteurs, le Fonds peut obtenir auprès des administrations compétentes, les attestations relatives à leurs revenus, à leurs propriétés immobilières et au handicap au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

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

**Art. 16.**

Par un règlement qui est approuvé par le Ministre, le Fonds détermine, dans le cadre du présent arrêté, les montants et les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et de remboursement des prêts.

**Art. 17.**

Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration peut déroger aux dispositions des articles 10 et 13 du présent arrêté.

## **Titre II**

### **Des opérations d'aide locative**

**Art. 18.**

Le Fonds peut, aux conditions fixées par le Ministre, procéder à l'achat, la vente, l'échange, la transformation, l'assainissement, l'amélioration et la prise en bail emphytéotique d'immeubles en vue de les donner en location ou en sous-location, en ordre principal, à des familles ayant au moins trois enfants à charge et, en ordre subsidiaire, à d'autres familles.

Le Fonds peut, dans des cas exceptionnels et moyennant l'autorisation préalable du Ministre, construire ou faire construire des immeubles dans les limites de l'objet du présent titre.

**Art. 19.**

Pour bénéficier des opérations d'aide locative, les familles doivent satisfaire à des conditions de revenus et de patrimoine fixées par le Ministre. Ces conditions ne peuvent fixer de maxima de revenus supérieurs à ceux qui sont visés par le Code pour les familles en état de précarité et à revenus modestes.

**Art. 20.**

Sur autorisation écrite des demandeurs, le Fonds peut obtenir les attestations prévues à l'article 15 du présent arrêté ou en être dispensé dans les mêmes conditions.

**Art. 21.**

Par un règlement approuvé par le Ministre, le Fonds détermine, dans le cadre du présent arrêté, les dispositions à prendre pour l'application du Titre II, notamment celles relatives à l'attribution des logements, à la fixation des loyers, ainsi qu'à leur variation, à la mutation des locataires, aux engagements qui peuvent être exigés tant du bailleur que du preneur, et aux conventions éventuelles à conclure avec des tiers.

**Art. 22.**

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par les arrêtés des 7 juillet 1994, 1<sup>er</sup> septembre 1994, 15 décembre 1994, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996 et 20 février 1997, est abrogé.

**Art. 23.**

§1<sup>er</sup>. Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

§2. A titre transitoire, la première adaptation des taux déterminée par l'article 8, §7, du présent arrêté, s'opère à la même date.

**Art. 24.**

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

Namur, le 25 février 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