

21 janvier 1999

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation

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 16;

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 Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine 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, d)

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 à toute personne qui cohabite avec lui, 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, la personne avec laquelle il vit maritalement ou toute personne qui cohabite avec lui 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 nonante jours à la date de la demande, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

7° revenus: les revenus imposables globalement du demandeur, de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement à la date de la demande et de toute personne qui cohabite avec lui, 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° logement améliorable: la maison ou l'appartement qui ne respecte pas les conditions techniques définies par le Ministre et qui est reconnu améliorable dans le rapport d'estimation établi par un délégué du Ministre;

9° 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;

10° association de promotion du logement: un organisme à finalité sociale agréé conformément à l'article 199 du Code wallon du Logement;

11° bail à réhabilitation: un contrat enregistré par lequel un propriétaire s'engage, moyennant des garanties portant notamment sur le montant du loyer et la durée d'occupation, à faire jouir un locataire d'un bien immobilier, réhabilité par ce dernier, établi selon une convention-type définie par le Ministre.

Le propriétaire doit être soit une ou des personnes physiques soit un pouvoir local ou une association de promotion du logement. Si le propriétaire est un pouvoir local ou une association de promotion du logement, celui-ci ne peut bénéficier de subsides directs ou indirects de la Région pour quelques travaux que ce soit effectués au même logement.

Ce 11° a été exécuté par l'AMRW du 30 mars 1999.

Art. 2.

§1^{er}. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime aux personnes physiques qui réhabilitent un logement améliorable dont elles sont locataires et qui concluent un bail à réhabilitation avec le ou les propriétaires de ce logement.

§2. Pour un même logement, la prime ne peut être octroyée qu'une seule fois à un même demandeur ou à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement.

Les travaux de réhabilitation visés à l'article 5, §1^{er}, alinéa 2, 2°, ne peuvent faire l'objet d'aucune autre aide financière octroyée par la Région.

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° ne pas disposer de revenus supérieurs à 1.250.000 F s'il est isolé ou 1.500.000 F s'il cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;

3° ne détenir aucun lien de parenté ou d'alliance avec le ou les propriétaires du logement si ceux-ci sont des personnes physiques;

4° consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre chargés de contrôler le respect des conditions d'octroi de la prime, et ce, jusqu'au terme d'une période de cinq ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux;

5° s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Art. 4.

A la date de la demande de prime et au cours de la période de deux ans précédant cette date, le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement et toute personne qui cohabite avec lui 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, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ou toute personne qui cohabite avec lui 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 pendant 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}. Le particulier qui désire introduire une demande de prime sollicite au préalable le passage d'un délégué du Ministre chargé d'établir un rapport d'estimation.

Doivent figurer dans le rapport d'estimation:

1° la constatation que le logement est reconnu améliorable;

2° la liste des travaux de réhabilitation qui seront réalisés par le demandeur et qui figurent dans la liste des travaux subsidiables définie par le Ministre;

3° le cas échéant, la liste des autres travaux de réhabilitation à effectuer dans le logement pour que celui-ci respecte les conditions techniques définies par le Ministre;

4° le cas échéant, la constatation expresse de l'absence de la nécessité de réaliser de tels travaux.

§2. A peine d'irrecevabilité, la demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci, dans les 3 mois qui suivent celui de l'établissement du rapport d'estimation visé au §1^{er}. L'administration 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.

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

1° l'identification précise du logement à réhabiliter;

2° un extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur;

3° le rapport d'estimation visé au §1^{er};

4° le formulaire contenant les engagements visés à l'article 3, 4° et 5°;

5° une attestation de l'administration communale renseignant la date de la première occupation du logement;

6° un certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances établissant la liste des personnes détenant un droit réel sur le logement à réhabiliter et renseignant les biens immeubles dont le demandeur et l'ensemble des cohabitants sont propriétaires;

7° l'accord du ou des propriétaires du logement quant à l'exécution par le demandeur des travaux de réhabilitation visés au §1^{er}, alinéa 2, 2°;

8° l'engagement du ou des propriétaires:

a) de ne pas modifier, en raison des travaux faisant l'objet de la prime octroyée au preneur, le montant du loyer jusqu'au terme du bail à réhabilitation visé à l'article 1^{er}, 11°;

b) la cas échéant, de réaliser, dans le délai fixé à l'article 7, §4, les travaux visés au §1^{er}, alinéa 2, 3°.

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

§5. La date de la demande de prime 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.

§6. Dans les trois mois de la date de l'envoi 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 cas échéant, la notification de recevabilité indique les travaux de réhabilitation visés à l'article 5, §1^{er}, alinéa 2, 3°, qui devront être effectués dans le logement avant l'établissement de la déclaration d'achèvement des travaux visée à l'article 8.

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

§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 §6 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.

Le logement objet de la demande doit être affecté et destiné en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale, et comporter, à la date de la demande, au minimum une pièce susceptible d'être utilisée comme pièce de jour et une pièce susceptible d'être utilisée comme pièce de nuit.

Sa première occupation en tant que logement doit être antérieure de quinze années au moins au 1^{er} janvier de l'année de la demande. Il est dérogé à cette condition lorsque la demande de prime ne concerne que des travaux visant à remédier au surpeuplement du logement.

Art. 7.

§1^{er}. Les travaux envisagés par le demandeur ne sont pris en considération que s'ils figurent dans la liste des travaux subsidiés établie par le Ministre et s'ils sont mentionnés dans le rapport d'estimation visé à l'article 5, §1^{er}.

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.

Les travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel ne sont pas pris en considération, sauf si d'une part, ces locaux sont situés dans le bâtiment principal constituant le logement et pas dans une annexe à celui-ci, et si d'autre part, leur non exécution peut nuire à la salubrité de la partie résidentielle du logement.

§2. Le montant des travaux pris en considération est au minimum de 80.000 F hors T.V.A. s'il s'agit, en tout ou en partie, de travaux attestés par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction, et de 40.000 F hors T.V.A. s'il s'agit uniquement de matériaux acquis par le demandeur, mis en oeuvre dans le logement et dont l'achat est attesté par des factures.

§3. Les travaux de réhabilitation ne peuvent être entrepris que postérieurement à l'établissement du rapport d'estimation par un délégué du Ministre.

Les travaux de réhabilitation nécessitant un permis d'urbanisme en application du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ne peuvent être entrepris avant l'obtention du permis.

§4. Les travaux doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification de recevabilité visée à l'article 5, §6. 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 deux ans.

Art. 8.

§1^{er}. Le montant de la prime est fixé de la manière suivante:

1° 40 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 120.000 F, si les revenus ne dépassent pas 400.000 F quand le demandeur est isolé et 550.000 F quand le demandeur cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;

2° 30 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 90.000 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 cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;

3° 20 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 60.000 F, si les revenus sont compris entre 800.001 F et 1.250.000 F quand le demandeur est isolé et entre 1.000.001 F et 1.500.000 F quand le demandeur cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge.

§2. Le montant de la prime déterminé en vertu du §1^{er} 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 déterminé conformément au §1^{er} 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.

§4. Le montant de la prime, en ce comprises les majorations visées aux §§2 et 3, ne peut excéder les deux tiers du montant des factures hors T.V.A. 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 attestant l'achèvement des travaux repris au rapport d'estimation ainsi que le respect des conditions techniques définies par le Ministre. Il y joint un exemplaire du bail à réhabilitation visé à l'article 1^{er}, 11°, ainsi que 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 prises en considération pour le calcul du montant de la prime sont visées pour accord par le délégué du Ministre et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux. Y sont jointes, le cas échéant, les attestations visées à l'article 1^{er}, 9°.

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 7, §§2 et 3, 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.

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 à l'engagement visé à l'article 3, 5°; dans ce cas, le montant à rembourser est déterminé conformément aux dispositions arrêtés 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. 11.

§1^{er}. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation 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, alinéa 2, 2°, 5° et 6°, de cet arrêté ont été complétées par les administrations compétentes antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 12.

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

Art. 13.

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