

30 juillet 2010

Arrêté ministériel portant approbation du règlement des prêts ordinaires consentis par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Vu le Code wallon du Logement;

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

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, modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2009;

Vu les décisions du Gouvernement wallon du 15 décembre 2009 et du 15 juillet 2010;

Vu le règlement des prêts adopté le 19 juillet 2010 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses, 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 1^{er} mars 1999 portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par les arrêtés ministériels des 18 décembre 2001, 21 février 2005, 28 février 2008 et 24 mars 2009 est abrogé.

Art. 3.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} août 2010.

Namur, le 30 juillet 2010.

J.-M. NOLLET

Annexe 1^{re}

REGLEMENT DES PRETS A CONSENTIR PAR LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

Titre premier Terminologie Article 1^{er}. La société coopérative à responsabilité limitée « 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) « 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;

b) « logement », toute maison ou appartement situé en Région wallonne dans une zone pouvant comporter de l'habitat, destiné en ordre principal, à l'hébergement et à la vie d'une seule famille;

c) « 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.

Le demandeur bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux produit une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ses 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 du demandeur 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;

d) « 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;

e) « 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 les arrêtés ministériels du 20 décembre 2007 et du 22 mars 2010 relatifs aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;

f) « logement de proximité », tout logement ou partie du logement du demandeur, destiné à accueillir de manière autonome une ou plusieurs personnes âgées et faisant partie intégrante de l'assiette de l'immeuble objet du crédit;

g) « personne âgée », parent du demandeur domicilié ou en cours de domiciliation dans le bien faisant l'objet du crédit 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;

h) « 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 reconnu handicapé. Est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur reconnu 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 crédit est occupé et, au plus tard, six mois après le premier jour d'occupation;

i) « 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;

j) « date d'immatriculation de la demande de crédit »: la date à laquelle la demande de crédit est introduite au siège administratif du Fonds sur la base d'un dossier complet;

k) « zone de pression immobilière »: ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des 3 dernières années disponibles, de plus de 35 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques est fixée annuellement par l'administration, telle que définie à l'article 1^{er}, 35 du Code wallon du Logement, pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

l) « zone d'habitat à revitaliser »: ensemble des communes qui sont des zones franches urbaines et/ou des zones répondant aux critères suivants:

– le territoire de la commune se trouve dans un noyau d'habitat caractérisé par une densité suffisante et par un seuil minimal de population dans les secteurs statistiques contigus;

– le territoire de la commune est caractérisé par une mauvaise qualité du logement et comprend moins de 10 % de logements de très bonne qualité par rapport au nombre total de logements sur le territoire sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques (Direction générale Statistiques et Information économique du SPF Économie);

– le territoire de la commune se trouve en zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'Autorité fédérale;

m) « Code », le Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998;

n) « valeur vénale ou valeur estimée de l'immeuble », sa valeur actuelle déterminée par une expertise du Fonds.

Titre II **Objet des crédits** Art. 3. §1^{er}. Les crédits, garantis par une inscription hypothécaire, 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 contractées à de telles fins.

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 crédits hypothécaires destinés à financer notamment:

a) la réalisation de travaux indispensables;

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

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

d) dans le cadre d'une procédure de séparation ou de divorce, la reprise de l'immeuble par un des conjoints, à condition toutefois qu'un enfant au moins soit domicilié avec lui dans cet immeuble ou y réside de manière non continue selon les termes des conventions préalables à divorce ou d'une décision de justice dans le cadre d'une procédure de séparation ou de divorce. Ce financement est limité au paiement de la soulte, des frais d'acte et éventuellement aux frais de transfert de la couverture d'assurance-vie en cours.

§3. Lorsque le crédit a notamment 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 le demandeur bénéficiaire de ces aides, de céder le montant de la prime ou de ces primes pour les comptabiliser sur son compte de remboursement. À titre exceptionnel, le Fonds peut remettre à disposition du demandeur le montant de ces aides pour lui permettre de terminer les travaux, de faire face à des imprévus survenus en cours de chantier ou d'en entamer de nouveaux. Ces sommes sont libérées au fur et à mesure sur production de factures, conformément à l'article [24](#) du présent règlement.

Art. 4. Les crédits 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 crédit en cours consenti par le Fonds et pour autant que le crédit sollicité ait pour objet exclusif l'un des objets repris à l'article [3. §2](#) du présent règlement.

Art. 6. 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 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 crédit est celui existant au moment de la date d'immatriculation de la demande de crédit.

Art. 7. §1^{er}. Les différentes catégories de revenus prises en considération pour la fixation des taux sont fixées en annexe 2 au présent règlement.

À moins que le demandeur ne contracte un prêt complémentaire dont l'objet est défini à l'article [3. §2](#) du présent règlement, les revenus imposables recueillis ne peuvent dépasser le montant maximum repris au barème 12 pour une famille comprenant trois enfants à charge.

§2. Sur autorisation écrite du demandeur, le Fonds peut obtenir auprès de l'administration compétente, les attestations relatives à ses 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.

Le demandeur bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doit produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ses 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.

Art. 8. Postérieurement à la date visée à l'article [6, alinéa 1^{er}](#) du présent règlement, le demandeur ne peut 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 occupé par la famille du demandeur est surpeuplé, 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 crédit.

Il est dérogé à la condition reprise à l'alinéa 1^{er}, lorsque le demandeur est propriétaire d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de crédit et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le crédit hypothécaire est sollicité.

Titre IV Conditions relatives à l'immeuble et à son occupation Art. 9. Le demandeur et sa famille ont l'obligation d'habiter l'immeuble objet du crédit. 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. 10. L'immeuble ne peut être affecté à un usage artisanal, commercial ou à un autre usage que du logement que moyennant autorisation écrite préalable du Fonds.

Si le demandeur est agriculteur ou horticulteur, il doit prouver l'exercice de sa profession, à titre principal,

par une attestation délivrée par la Caisse d'assurances sociales à laquelle il est affilié.

Art. 11. Il est interdit au demandeur pendant toute la durée du crédit, d'affecter son logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Art. 12. Aucun crédit 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 ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie. Le logement doit également, après intervention du Fonds, respecter les normes en vigueur concernant la conformité des installations électriques.

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

Art. 13. §1^{er}. Sous réserve des dérogations prévues à l'article [14](#) du présent règlement, la valeur vénale après travaux du logement objet du crédit ne peut, pour une famille comportant trois enfants, 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 règlement;
- 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) 35 % lorsque l'immeuble objet du crédit est situé dans une zone de pression immobilière.

Hormis celles 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, i\)](#), 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. 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 1^{er} janvier année N (indice de novembre année N-1)

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

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

Art. 14. §1^{er}. Dans des circonstances exceptionnelles, le Fonds peut, le cas échéant, admettre des dépassements des valeurs maxima fixées à l'article [13](#) du présent règlement. Sont notamment visées par les circonstances exceptionnelles, les opérations ayant pour objet:

- a) la création d'un logement de proximité;
- b) l'achat d'un logement vendu par un opérateur immobilier visé par le Code, ou la construction d'un logement, sur promesse d'acquisition, à l'intervention de ce même opérateur;
- c) un logement d'un gabarit et d'un aspect normal dont la valeur tient à un élément spécifique tel que la situation particulière de l'immeuble, la superficie de la propriété, le type de matériaux utilisés.

§2. 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 V Montant maximum du crédit Art. 15. §1^{er}. Sans préjudice du montant de la prime unique d'assurance-vie visée à l'article 27 lorsqu'il est avancé par le Fonds, le montant maximum du crédit ne peut dépasser, d'une part, le coût de l'opération déduction faite des aides à fonds perdus éventuellement accordées par les pouvoirs publics ni 100 % de la valeur vénale après travaux du logement et d'autre part 150.000 EUR.

Dans des circonstances dûment motivées, le Fonds peut admettre, à titre exceptionnel et pour autant que le crédit soit garanti par le contrat d'assurance-vie dont question à l'article [27](#), que le pourcentage de 100 % dont question à l'alinéa 1^{er} soit porté à 110 %.

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 règlement;
- 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) 10 % lorsque l'immeuble objet du crédit est situé dans une zone de pression immobilière.

Hormis celles 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.i](#), 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.

Art. 16. Les crédits en second rang d'hypothèque ne peuvent excéder, quel que soit leur objet, 35.000 EUR.

Art. 17. Les montants maxima de crédit de 150.000 EUR et 35.000 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 1^{er} janvier année N (indice de novembre année N-1)

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

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

Titre VI Apport financier personnel Art. 18. Le demandeur doit consacrer à l'opération immobilière, pour laquelle le crédit est consenti, un apport financier maximal, le Fonds se réservant de fixer le montant du crédit en tenant compte des possibilités pécuniaires de l'intéressé. Le montant de l'apport personnel doit

en principe atteindre, au minimum, une somme suffisante pour couvrir tous les frais, inhérents à l'opération.

Répondent à la notion d'« économies personnelles » au sens du présent article, outre les espèces propres au demandeur; 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 le demandeur dans le bien dont il acquiert la propriété entière;
- le produit, sous déduction des dettes et charges éventuelles qui le grèvent, de la vente d'un logement antérieurement acquis.

Titre VIII Taux d'intérêt Art. 19. §1^{er}. Les taux d'intérêt par catégories de ménages et par barèmes sont déterminés dans l'annexe [3](#) à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

L'écart entre les taux du barème 1 et du barème 10 est de 225 points de base. La différence de taux entre deux barèmes consécutifs jusqu'au barème 10 est de 25 points de base.

§2. Ces taux ainsi définis sont diminués de 0,0416 % par mois soit 0,50 % l'an par enfant à charge supplémentaire à partir du quatrième, sans pouvoir néanmoins être inférieurs aux taux planchers absolus, lesquels s'établissent comme suit:

- pour les ménages émargeant à la catégorie I telle que reprise à l'annexe [2](#) dont question ci-dessus: 0,0830 % par mois soit 1 % l'an;
- pour les ménages émargeant à la catégorie II telle que reprise à l'annexe [2](#) dont question ci-dessus: 0,1324 % par mois soit 1,600 % l'an;
- pour les ménages émargeant à la catégorie III telle que reprise à l'annexe [2](#) dont question ci-dessus: 0,1815 % par mois soit 2,200 % l'an.

Il en va de même si, en cours de crédit, le nombre d'enfants à charge vient à augmenter sans que le taux ainsi réduit puisse être inférieur aux taux planchers absolus ci-avant définis; le taux d'intérêt n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

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 soit 0,50 % l'an.

Le demandeur dont les revenus imposables excèdent le plafond du barème 12 de la catégorie III, et qui contracte un prêt complémentaire dont l'objet est défini à l'article [3, §2](#) du présent règlement, se voit appliquer le taux correspondant au barème 12.

§3. En janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, le Fonds adapte, s'il échet, la grille des taux à l'évolution du coût de financement, ce dernier étant déterminé par le taux IRS 20 ans majoré de la marge d'intermédiation bancaire observée.

Si le coût du financement, sur la base de 5 constatations successives précédant le premier jour du mois au cours duquel se réunit le conseil d'administration du Fonds, évolue de plus de 15 points de base par rapport au coût du financement pris en compte au moment de la dernière modification de la grille, les taux hypothécaires sont ajustés. L'ajustement est effectué dans le même sens et la même ampleur, en appliquant un arrondi aux 5 points de base supérieurs, et prend cours le jour qui suit la décision du conseil d'administration.

Au moment de l'adaptation de sa grille, le Fonds veille à ce que, pour le barème 1, l'écart entre son taux et celui de la Société wallonne du Crédit social n'excède pas 100 points de base sans être inférieur à 80 points de base.

Art. 20. §1^{er}. Le taux applicable au crédit est déterminé sur base du niveau des revenus et du nombre d'enfants à charge conformément aux principes définis dans le présent règlement. Il est défini sur base de la grille des taux en vigueur au moment de la décision d'octroi du crédit.

Crédits dans les zones de pression immobilière

§2. Lorsque le crédit a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone de pression immobilière, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant toute la durée du crédit.

Le montant de cette réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du crédit conclu aux conditions de base du présent règlement et la mensualité d'un crédit d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de:

- 0,0623 % par mois, soit 0,75 % l'an pour les ménages émergeant à la catégorie I telle que reprise à l'annexe 2 ;
- 0,0499 % par mois, soit 0,60 % l'an pour les ménages émergeant à la catégorie II telle que reprise à l'annexe 2 ;
- 0,0374 % par mois, soit 0,45 % l'an pour les ménages émergeant à la catégorie III telle que reprise à l'annexe 2 .

Crédits dans les zones d'habitat à revitaliser

§3. Lorsque le crédit a pour objet l'acquisition, accompagnée de travaux indispensables d'un coût estimé à au moins 10.000 EUR, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone d'habitat à revitaliser, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 12 premières années de son crédit hypothécaire.

Pour les crédits relevant de la catégorie I, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de 40.000 EUR, au taux du barème, pour la durée du crédit sollicité, divisé par le nombre de mensualités du crédit sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les crédits relevant de la catégorie II, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de 30.000 EUR, au taux du barème, pour la durée du crédit sollicité, divisé par le nombre de mensualités du crédit sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les crédits relevant de la catégorie III, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de 20.000 EUR, au taux du barème, pour la durée du crédit sollicité, divisé par le nombre de mensualités du crédit sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Cette réduction n'est pas cumulable avec la réduction dont question au §2 du présent article. Par ailleurs, en cas de non-réalisation des travaux indispensables prévus, le demandeur perd le bénéfice de la réduction et doit s'acquitter, avec effet rétroactif à la date de signature de l'acte de crédit, de la mensualité contractuelle calculée au taux du crédit.

Lorsque le crédit hypothécaire a pour objet l'acquisition d'un immeuble, sis dans une zone d'habitat à revitaliser, sans réalisation de travaux ou l'acquisition d'un même immeuble accompagné de travaux indispensables d'un coût inférieur à 10.000 EUR, le demandeur bénéficie d'une réduction de taux de 0,0083 % par mois soit 0,10 % l'an pendant toute la durée du crédit.

Crédits dans les autres zones

§4. Lorsque le crédit a pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble qui n'est sis ni dans une zone de pression immobilière ni dans une zone d'habitat à revitaliser, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant toute la durée du crédit.

Le montant de cette réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du crédit conclu aux conditions de base du présent règlement et la mensualité d'un crédit d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de 0,0083 % par mois soit 0,10 % l'an.

Crédits destinés à l'acquisition d'un immeuble vendu par une personne morale de droit public

§5. Lorsque le crédit a pour objet l'acquisition d'un logement vendu par une personne morale de droit public, une réduction de taux de 0,083 % par mois soit 0,10 % l'an est accordée au demandeur pendant toute la durée du crédit. Cette réduction est cumulable avec les réductions dont question aux paragraphes 2 à 4 du présent article.

§6. L'application des différentes réductions visées aux paragraphes 2 à 5 est limitée au montant de la mensualité qui serait due sur base du taux d'intérêt minimal fixé par catégorie à l'article [19. §2](#) .

§7. Ces différentes réductions ne sont pas accordées d'une part en cas de dépassement du maximum de valeur vénale après travaux défini en application de l'article 13 du présent règlement et d'autre part s'il s'avère que dans le cadre d'un premier crédit, toujours actif, consenti par le Fonds, le demandeur a bénéficié soit d'un prêt jeune ou d'un prêt tremplin accordé en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement, soit d'un chèque logement accordé sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 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.

Art. 21. Le taux appliqué au crédit est majoré, 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 crédit Art. 22. La durée du crédit est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge du demandeur, et au maximum à 25 ans.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut cependant consentir des crédits pour une durée plus longue, sans toutefois excéder 30 ans.

La durée doit, en tout état de cause, être telle que le crédit soit complètement amorti au moment où le demandeur atteint l'âge de septante ans.

Art. 23. Le crédit est remboursable par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Art. 24. Le demandeur a l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et cahiers des charges remis à la société prêteuse pour l'instruction de la demande de crédit.

Le montant du crédit n'est pas remis en mains du demandeur 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. Le demandeur s'oblige solidairement dans l'acte authentique de crédit. Il doit affecter en hypothèque au profit du Fonds, l'immeuble objet du crédit.

En cas de prêt complémentaire d'un montant inférieur à 7.500 EUR, le Fonds détermine si celui-ci doit être garanti par une inscription hypothécaire.

Le Fonds peut également se réserver le droit de conditionner l'octroi du crédit à la production de toute autre sûreté qu'il estimerait utile.

Art. 26. Le demandeur doit, par une clause spéciale insérée dans l'acte de crédit céder au Fonds ses salaires ou appointements à concurrence de tous les montants exigibles.

Art. 27. Le demandeur doit contracter auprès d'un assureur agréé par la Commission bancaire, financière et des Assurances, avant la signature de l'acte de crédit, une assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds. La prime peut lui être avancée par celui-ci en complément du montant principal du crédit. Un exemplaire de ce contrat doit être remis au Fonds.

Lorsque, pour motifs de santé, le demandeur n'est pas agréé par un assureur conformément à l'alinéa 1^{er}, le Fonds peut, à son gré, consentir le crédit soit en le subordonnant à l'annexion d'un contrat d'assurance-vie payable à primes échelonnables soit sans exiger qu'il soit couvert par un contrat d'assurance-vie. Dans ces deux derniers cas, par dérogation à l'article 15, le montant du crédit est limité respectivement à 95 et 90 % de la valeur vénale après travaux du logement.

Titre X Frais Art. 28. Tous les frais occasionnés par le crédit sont à charge du demandeur.

Art. 29. §1^{er}. Préalablement à l'ouverture du dossier de demande de crédit, le demandeur est invité à verser au Fonds une somme à titre d'avance couvrant les frais d'expertise. Cette somme, d'un montant maximum de 250 EUR, est déterminée par le Conseil d'administration du Fonds.

§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 crédit, sans qu'il y ait eu d'expertise, ce montant est remboursé au demandeur.

§3. Après notification de l'offre des conditions de crédit, le demandeur est redevable au Fonds d'une somme de 100 EUR en couverture forfaitaire des frais de dossier.

Art. 30. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} août 2010, sous réserve des articles [13](#), [§2](#), et [17](#) qui produisent leur effet au 1^{er} janvier 2010.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 30 juillet 2010 portant approbation du règlement des prêts consentis par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Namur, le 30 juillet 2010.

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,
J.-M. NOLLET

[Annexe 2](#)

[Barèmes des revenus](#)

[Annexe 3](#)

[Grille des taux relative aux crédits consentis par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie à un ménage comptant 3 enfants à charge](#)