

21 janvier 1999

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 15;

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 au sein de l'administration, chargées de vérifier le respect des obligations imposées par le présent arrêté;

4° logement: la maison individuelle ou l'appartement destiné en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale;

5° logement non améliorable: celui qui respecte les critères établis en exécution de l'article 1^{er}, 14°, du Code wallon du Logement;

6° demandeur: la personne ou les personnes physiques qui sollicitent la prime déterminée par le présent arrêté en vue d'acquérir le droit de propriété, de copropriété ou de superficie sur un logement;

7° personne handicapée:

a) soit la personne reconnue par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

b) 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;

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

8° 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;

9° 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;

10° revenus: l'ensemble des 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.

11° noyau d'habitat: un ensemble de bâtiments situés en zone d'habitat et répondant aux critères de densité de logements et d'habitants arrêtés par le Gouvernement.

Art. 2.

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

1° soit construisent un logement sur un terrain situé, à la date du permis d'urbanisme ou du compromis d'achat selon le cas, à l'intérieur d'un noyau d'habitat;

2° soit acquièrent la propriété d'un logement en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention, pour autant que ce logement n'ait jamais été occupé et qu'il réponde au critère fixé au point 1 du présent paragraphe;

Ce §1^{er}, 1° et 2°, a été exécuté par la CMRW du 5 mai 1999.

3° soit démolissent au ras du sol un ou plusieurs logements reconnus non améliorables par un délégué du Ministre ou par un arrêté du bourgmestre, et reconstruisent un logement sur la ou les parcelles ainsi libérées.

§2. Il n'est accordé qu'une prime par demandeur en application du présent arrêté.

L'alinéa premier ne s'applique pas si le bénéficiaire de la prime l'a remboursée intégralement ou s'engage à la rembourser intégralement.

§3. Sans préjudice de l'article 12, le montant de la prime ne peut être cumulé pour un même logement avec les avantages qui ont été accordés ou qui sont accordés en vertu de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable, la construction d'un logement de comblement, ou l'acquisition à une entreprise privée d'un logement qui n'a jamais été occupé.

§4. Le demandeur ne peut bénéficier d'une prime octroyée en application du présent arrêté s'il a déjà bénéficié d'une prime à la construction, à l'acquisition ou à la restructuration, ou une majoration d'une prime à la réhabilitation accordée en cas d'acquisition récente du logement réhabilité, instaurée par la Région wallonne.

L'alinéa premier ne s'applique pas si le bénéficiaire a remboursé intégralement le premier avantage obtenu ou s'engage à le rembourser intégralement.

Le demandeur ne peut bénéficier d'une prime pour la construction d'un logement qui remplace un logement détruit pour lequel une prime lui a été accordée.

§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, le demandeur doit:

1° être âgé de 18 ans au moins ou 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 vit en couple, qu'il soit marié ou non, ou si la propriété du logement est démembrée entre plusieurs personnes majeures;

3° souscrire les engagements suivants:

A. construire le logement selon les plans établis conformément aux conditions techniques visées à l'article 4 et approuvés par l'octroi d'un permis d'urbanisme;

B. occuper à titre de résidence principale le logement au plus tard à partir du dix-neuvième mois à dater de l'envoi des documents visés à l'article 10, §1^{er}, et ce, de manière ininterrompue jusqu'à l'échéance d'un délai de dix ans prenant cours à la date de cet envoi;

C. jusqu'à l'échéance du même délai:

a) respecter, si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, les conditions techniques définies en application de l'article 4, en fonction de la composition du ménage au moment où ces travaux sont exécutés;

b) ne pas exercer dans le logement une activité professionnelle, sauf dans les locaux réservés à cet effet;

c) ne pas aliéner le logement, ni le donner en location en tout ou en partie;

d) consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre.

Art. 4.

Le logement faisant l'objet de la demande doit répondre aux conditions techniques définies par le Ministre, relativement aux dimensions et superficies des logements, au type et au nombre minimum de pièces ou locaux, à leur adéquation aux personnes occupant le logement et aux critères de salubrité.

Cet article a été exécuté par l'AMRW du 22 février 1999.

Art. 5.

Lorsque la demande de prime concerne une construction après démolition de logements non améliorables, ce ou ces logements ne peuvent avoir fait l'objet de travaux de démolition entrepris avant la notification de recevabilité visée à l'article 9, §1^{er}, ni avant l'obtention du permis d'urbanisme requis par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Toutefois, en cas d'urgence, les travaux de démolition peuvent être entrepris trente jours après la date d'introduction de la demande, à condition que le demandeur l'ait signalé à l'administration lors de l'envoi de son formulaire de demande, en y joignant un arrêté du bourgmestre reconnaissant que le ou les logements constituent une menace pour la sécurité publique.

Art. 6.

A la date de la demande de prime et au cours de la période de deux 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:

1° soit 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;

2° soit du ou des logements non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire ou à faire construire avec le bénéfice de la prime.

Pour l'application de l'alinéa 2, 1°, le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par un délégué du Ministre ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 7.

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

1° 100 000F si les revenus ne dépassent pas 1 250 000 F quand le demandeur est isolé ou 1 500 000 F quand il vit en couple, qu'il soit marié ou non, ou si la propriété du logement est démembrée entre plusieurs personnes majeures;

2° 200 000 F si les revenus ne dépassent pas 800 000 F quand le demandeur est isolé ou 1 000 000 F quand il vit en couple, qu'il soit marié ou non, ou si la propriété du logement est démembrée entre plusieurs personnes majeures.

§2. Le montant de la prime déterminé en vertu du §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 premier est attribuée au bénéficiaire de la prime pour l'enfant né dans les trois cents jours suivant la date de la demande.

§3. Le montant de la prime déterminé en vertu du §1^{er} est majoré de 50 % si, à la date du permis d'urbanisme, le terrain où sera construit le logement ou, à la date du compromis d'achat, 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.

Art. 8.

§1^{er}. La demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire délivré 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'extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur;

2° le formulaire contenant les engagements visés à l'article 3, 3°;

3° le certificat de l'administration compétente du Ministère des finances renseignant les biens immeubles dont le demandeur est propriétaire et, en cas de construction, établissant les droits dont le demandeur est titulaire sur le terrain où sera construit le logement;

4° en cas d'achat d'un logement qui n'a jamais été occupé, une copie du compromis d'achat du logement;

5° une attestation du fonctionnaire délégué compétent en vertu du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, relative au respect des conditions techniques définies par le Ministre.

§3. L'attestation visée à l'article 1^{er}, 9°, 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. Sous peine d'irrecevabilité, la date de la demande, définie au §4, doit se situer, selon le cas:

a) dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme relatif à la construction du logement pour lequel la prime est demandée;

b) dans les douze mois de la signature du compromis de vente en cas d'achat d'un logement qui n'a jamais été occupé.

Art. 9.

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

§2. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §1^{er} 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. 10.

§1^{er}. Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration:

a) lorsqu'il s'agit d'une construction, un certificat, signé par le bourgmestre de la commune concernée, attestant que les fondations et les ouvrages de gros oeuvre du logement sont terminés jusque et y compris les dalles de sol du rez-de-chaussée, et, le cas échéant, que le ou les logements non améliorables ont été démolis au ras du sol;

b) lorsqu'il s'agit d'une acquisition, une copie de l'acte authentique.

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.

§2. La demande de prime, de même que la notification provisoire d'octroi, deviennent caduques lorsque le document visé au §1^{er}, n'a pas été introduit dans les vingt-quatre mois de la date de la demande.

Le délai de validité peut toutefois être prorogé de douze mois par l'administration lorsqu'elle estime que la transmission du certificat du bourgmestre ou de la copie de l'acte d'achat a été retardée pour un motif relevant d'une cause étrangère libératoire, et pour autant qu'une demande de prorogation motivée lui soit adressée par le demandeur avant l'échéance du délai de vingt-quatre mois.

§3. Dans les trois mois de l'envoi des documents visés au §1^{er} à l'administration, celle-ci notifie au demandeur sa décision d'octroi, 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.

§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 §3 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, la demande est acceptée.

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 une majoration de prime accordée par le présent arrêté;

3° en cas de manquement aux engagements souscrits; 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 19 novembre 1992 instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable, la construction d'un logement de comblement, ou l'acquisition à une entreprise privée d'un logement qui n'a jamais été occupé, 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 la date du permis d'urbanisme ou du compromis d'achat, selon le cas, est antérieure 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

