

21 janvier 1999

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du 7 septembre 2000;
- l'AGW du 27 mars 2001;
- l'AGW du 13 décembre 2001.

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. 2.

§1^{er}. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime à la réhabilitation aux personnes physiques qui réhabilitent un logement reconnu améliorable.

§2. Si, pour un même logement, un demandeur, son conjoint cohabitant, la personne avec laquelle il vit maritalement ou un co-propriétaire, ayant déjà sollicité une ou plusieurs primes:

1° en application du présent arrêté;

2° en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne, introduit une nouvelle demande avant la notification d'octroi de la ou des primes précédemment sollicitées ou au cours de la période de quatre ans débutant à la date de cette notification, le montant de la prime visé à l'article 7, §1^{er}, auquel il peut prétendre, ajouté à celui ou ceux de la ou des primes précitées, ne peut excéder (2.980, 2.230 ou 1.480 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) , selon les critères fixés à l'article 7, §1^{er}.

Pour chaque prime, le montant des travaux pris en considération est au minimum de (2.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) hors T.V.A., sauf si les travaux ont été exécutés, en tout ou en partie, à partir de matériaux acquis par le demandeur, mis en oeuvre dans le logement, et dont l'achat est attesté par des factures dont le montant s'élève à (1.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) hors T.V.A minimum.

§3. Pour les mêmes travaux, la prime ne peut être cumulée avec aucune autre aide octroyée par la Région wallonne.

§4. Pour quelques travaux que ce soit effectués au même logement, une personne ayant bénéficié ou dont le conjoint cohabitant, la personne avec laquelle elle vit maritalement ou un co-proprétaire a bénéficié d'une prime à la construction ou à la restructuration instaurée par la Région wallonne, ne peut introduire une demande de prime en application du présent arrêté.

Art. 3.

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

- 1° être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé;
- 2° être titulaire, sur le logement objet de la demande, d'un droit réel lui permettant de souscrire les engagements visés aux points 5° et 6°;
- 3° consentir à la visite du logement par les délégués du ministre désignés au sein de l'administration, 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;
- 4° le cas échéant, conclure la convention faisant l'objet de l'annexe du présent arrêté;
- 5° souscrire un des engagements suivants, pour une période ininterrompue de quatre ans et six mois prenant cours six mois après la date de la déclaration d'achèvement des travaux:
 - a) soit occuper la totalité du logement à titre de résidence principale, et ne pas affecter à un usage professionnel des pièces initialement utilisées à des fins résidentielles;
 - b) soit donner la totalité du logement en location à titre de résidence principale, et si celui-ci est loué à la date de début des travaux, produire au plus tard lors de la déclaration d'achèvement des travaux, un avenant au bail à loyer disposant que le loyer ne subit aucune variation liée aux travaux faisant l'objet de la prime, pendant la durée du bail;
 - c) soit mettre gratuitement et à titre de résidence principale, la totalité du logement à la disposition d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement;
- 6° s'engager, jusqu'au terme d'une période ininterrompue de cinq ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux, à ne pas aliéner le logement en tout ou en partie.

Les périodes de quatre ans et six mois et cinq ans visées à l'alinéa premier, 5° et 6°, sont portées respectivement à neuf ans et six mois et dix ans lorsque la majoration visée à l'article 7, §6, s'applique.

Les engagements souscrits par le demandeur en application de l'alinéa premier, 5° et 6°, le sont aussi par son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement lorsque celui-ci détient un droit réel sur le logement.

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

Art. 4.

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

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

- 1° l'identification précise du logement à réhabiliter;
- 2° l'extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur;
- 3° le rapport d'estimation certifiant que le logement est reconnu améliorable et dressant la liste et l'ordre de priorité des travaux de réhabilitation à effectuer; dans le cas où le demandeur acquiert des matériaux à mettre en oeuvre dans le logement ou dans celui où il ne s'engage pas à occuper personnellement le logement, le rapport d'estimation est établi par un estimateur public;
- 4° le formulaire contenant les engagements visés à l'article 3;

- 5° l'attestation de l'administration communale renseignant la date de la première occupation du logement;
- 6° le certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances relatif aux droits sur le logement dont est titulaire le demandeur ou, si l'acte d'achat n'a pas encore été signé, une copie du compromis d'achat;
- 7° en cas d'intervention d'un estimateur privé, la convention visée à l'annexe du présent arrêté;

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

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

§5. Dans les trois mois de la date de l'envoi 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 (*accord* – AGW du 27 mars 2001, art. 3, al. 1^{er}).

§6. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet (... – AGW du 27 mars 2001, art. 3, al. 2) 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. 5.

§1^{er}. 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.

§2. En cas de division d'un logement unifamilial en plusieurs logements, chacun de ces logements peut faire l'objet d'une demande à condition que la superficie utile des pièces d'habitation qui le compose atteigne les minima fixés par le ministre en matière d'occupation du logement.

Art. 6.

§1^{er}. Les travaux de réhabilitation sont ceux repris dans le rapport d'estimation, pour autant qu'ils figurent dans la liste des travaux et qu'ils respectent l'ordre de priorité établis par le ministre.

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

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

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.

Ce paragraphe 1^{er} a été exécuté par l'AMRW du 22 février 1999.

§2. Les travaux de réhabilitation ne peuvent être entrepris que postérieurement à la date de la notification de recevabilité visée à l'article 4, §5.

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.

§3. Les travaux doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification de recevabilité visée à l'article 4, §5. L'administration peut proroger ce délai de six mois si elle estime fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire, lui adressée avant l'expiration du délai de deux ans.

§4. Dans le cas où le demandeur s'engage à donner le logement en location ou à le mettre à titre gratuit à la disposition d'un parent ou allié, le logement répond au terme des travaux de réhabilitation à l'ensemble des conditions techniques définies par le ministre.

Art. 7.

§1^{er}. Sans préjudice des dispositions de l'article 2, §2, le montant de la prime est fixé de la manière suivante:

1° 20% du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder (1.480 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) ;

§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 (*lire « article 393 »*) 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 du demandeur qui s'engage à occuper le logement.

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. En cas d'intervention d'un estimateur privé, le montant de la prime déterminé conformément au §1^{er}, est majoré de la moitié du montant hors T.V.A. des honoraires de l'estimateur.

§5. Le montant de la prime, en ce compris les majorations visées aux §§2, 3 et 4, ne peut excéder les deux tiers du montant hors T.V.A. des factures prises en considération.

§6. Le montant de la prime déterminé conformément au §5 est augmenté d'un montant représentant 12 % du prix de vente du logement sans toutefois pouvoir dépasser (2.480 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) , et sans que le montant global ainsi déterminé ne puisse excéder les 4/5 du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, si:

1° le logement est situé dans une zone d'initiative privilégiée telle que visée au §2;

2° le logement a été acquis en pleine propriété par le demandeur et, éventuellement, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, au cours des deux années précédant la demande;

3° le demandeur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale;

4° le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement n'ont pas perçu cet avantage dans le cadre d'une demande de prime antérieure, et n'ont pas bénéficié, pour l'achat du logement, d'une prime à l'acquisition ou d'un prêt octroyé par la Société wallonne du Logement ou le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, sauf si ces aides ont été remboursées;

5° le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne sont pas, à la date de la demande, et n'ont pas été au cours des deux années précédant cette date, seuls ou ensemble, plein propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

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

Le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par un agent de l'administration ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 8.

§1^{er}. Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration une déclaration de l'estimateur certifiant l'achèvement des travaux repris au rapport d'estimation. Il y joint tous les documents nécessaires à la vérification de sa demande qui lui ont été réclamés par l'administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

Les factures prises en considération pour le calcul du montant de la prime sont visées pour accord par l'estimateur et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux. Y sont jointes, le cas échéant, les attestations visées à l'article 1^{er}, 8° ainsi que les notes d'honoraires établies par l'estimateur privé, conformément aux dispositions de l'article 320 du Code des impôts sur les revenus 1992.

Si la totalité des travaux repris au rapport d'estimation n'a pas été exécutée, l'estimateur en fait mention dans la déclaration d'achèvement des travaux en indiquant les travaux non exécutés, et en tenant compte des dispositions de l'article 6, §1^{er}, relatives au respect des priorités.

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, ou à des ouvrages entamés avant la notification de recevabilité visée à l'article 4, §5.

§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 définitive 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 (*accord* – AGW du 27 mars 2001, art. 3, al. 3) .

§3. Si le demandeur n'a pas bénéficié d'une des majorations visées à l'article 7, §§2, 3, 4 et 6, 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 (... – AGW du 27 mars 2001, art. 3, al. 4) 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. 9.

§1^{er}. Les prestations de l'estimateur public sont gratuites.

Les honoraires de l'estimateur privé ne peuvent être supérieurs à la somme de (250 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 3) hors T.V.A. La moitié de ces honoraires ne peut être exigée qu'après l'établissement par l'estimateur de la déclaration d'achèvement des travaux.

§2. L'estimateur ne peut agir en cette qualité pour sa propre demande de prime, ni pour celle d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement.

§3. Les travaux de réhabilitation ne peuvent être exécutés par une entreprise dans laquelle l'estimateur a un intérêt personnel soit directement, soit par personne interposée.

Art. 10.

§1^{er}. Les sessions d'information sur la réhabilitation des logements sont organisées à l'initiative du ministre.

A l'issue des sessions d'information, le ministre, par arrêté, délivre l'agrément au titre d'estimateur.

Le Ministre détermine les obligations liées à l'agrément au titre d'estimateur.

Cet alinéa 3 a été exécuté par l'AMRW du 22 février 1999.

Le Ministre procède, par arrêté, au retrait de l'agrément au titre d'estimateur, après que celui-ci ait été averti par l'administration de cette intention de radiation et que la possibilité de faire valoir son point de vue et de se défendre lui ait été donnée.

§2. Les estimateurs agréés dans le cadre de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 visé à l'article 12, §1^{er}, restent agréés dans le cadre du présent arrêté s'ils respectent les conditions fixées à l'article 1^{er}, 3°.

Art. 11.

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

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

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

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

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

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

Art. 12.

§1^{er}. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne 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 4, §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. 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.

CONVENTION RELATIVE A LA RESPONSABILITE DES PARTIES

Il a été convenu ce qui suit:

– entre, de première part, M.

Nom, prénom:.....

Adresse:.....

ci-après dénommé « le demandeur »

– et, de seconde part, M.

Nom, prénom:.....

Qualité professionnelle:.....

Date et numéro de certificat:.....

Numéro d'affiliation à titre principal à l'I.N.A.S.T.I.:.....

Adresse:.....

ci-après dénommé « l'estimateur »:

Article 1^{er}. L'estimateur s'oblige à réparer le préjudice pécuniaire subi par le demandeur lorsque, par sa faute ou sa négligence, il prive celui-ci du bénéfice de tout ou partie de la prime à laquelle il pouvait régulièrement prétendre.

Art. 2. Lorsque tout ou partie de la prime est refusé, l'estimateur répond notamment du respect des obligations suivantes:

1° ne prendre en considération que des travaux répertoriés limitativement dans la liste des travaux subsidiables établie par le ministre;

2° ne pas réaliser lui-même ou par une personne interposée les travaux envisagés.

Art. 3. En cas de refus de prime par la faute ou la négligence du demandeur, celui-ci s'engage à rémunérer l'estimateur pour le service fait et rendu.

Art. 4. La présente convention est établie en triple exemplaire destiné au demandeur, à l'estimateur et à l'administration.

Fait en triple exemplaire à....., le.....

L'estimateur,

Le demandeur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la

réhabilitation de logements améliorables.

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