

Si ce revenu moyen est supérieur au montant précité, le taux d'intérêt de la C.G.E.R. visé au § 1er, deuxième alinéa, en vigueur au moment du recalcul, sera appliqué, à la demande de l'emprunteur, au solde restant dû du prêt et pour la durée du prêt encore à courir.

Si à l'issue de chaque période quinquennale de cinq ans, le taux d'intérêt recalculé conformément aux alinéas précédents ou le taux d'intérêt C.G.E.R. à appliquer est supérieur au taux d'intérêt appliqué au prêt, la société réclamera le remboursement total du capital encore à rembourser, sans intérêt de réemploi et sans frais, moyennant un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, l'emprunteur a toutefois le droit de faire prolonger son prêt au taux d'intérêt supérieur précité.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, le montant de 850 000 francs, visé au deuxième alinéa, les montants de 250 000 francs et de 40 000 francs visés à l'article 1er, f) et le chiffre 40 000 visé au § 1er, premier alinéa, sont liés à l'indice des prix à la consommation du mois précédant la date de référence. Ils sont chaque fois adaptés à l'indice du mois précédant le recalcul.

§ 3. Dans les conventions de prêt avec ses emprunteurs, la société est tenue de porter à la connaissance de ceux-ci la teneur des dispositions relatives à l'exigibilité quinquennale du montant emprunté, et au recalcul du taux d'intérêt.

Art. 5. Les prêts sont remboursables en tranches égales annuelles, semestrielles, trimestrielles ou mensuelles, dans lesquelles sont compris le remboursement du principal et des intérêts. En cas de remboursement par mensualités, la société peut appliquer, en raison des charges supplémentaires découlant de l'étalement de l'annuité à rembourser par l'emprunteur, un taux d'intérêt conventionnel, basé sur un calcul actuariel.

La durée du prêt est fixée en tenant compte du revenu et de l'âge des emprunteurs, sans pour autant excéder vingt ans.

Dans des cas exceptionnels, le Conseil d'administration peut prolonger cette durée, sans cependant pouvoir excéder trente ans, et pour autant que le prêt soit intégralement remboursé au moment où le plus jeune des emprunteurs atteint l'âge de soixante-cinq ans.

Afin d'assurer le remboursement intégral du prêt en cas de décès, l'emprunteur doit souscrire auprès de la société une assurance-vie sur le solde restant dû. Dans le cas d'une prime unique, cette prime est avancée par la société en surplus du montant principal du prêt.

Le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription, sur l'habitation qui fait l'objet du prêt, d'une hypothèque en premier rang, sauf s'il s'agit d'un prêt supplémentaire à un prêt antérieurement accordé par la société ou par la Société nationale terrienne, pour lequel une hypothèque en rang inférieur est suffisante.

Art. 6. L'habitation faisant l'objet du prêt :

- a) doit être occupée par l'emprunteur et son ménage;
- b) ne peut être aliénée pendant la durée de remboursement du prêt;
- c) ne peut être utilisée en entier ou en partie à des fins commerciales, ni être donnée en location ou en sous-location, ni être transformée sans autorisation préalable et écrite de la société;
- d) doit répondre aux conditions minimales fixées par la société.

Art. 7. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1992.

Art. 8. Le Ministre communautaire des Finances et du Budget et le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 20 mars 1991.

Le Président de l'Exécutif flamand et Ministre communautaire des Finances et du Budget,

G. GEENS

Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

L. WALTNIEL

N. 91 — 1456

20 MAART 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve houdende de voorwaarden betreffende leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van middelgrote woningen

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op de artikelen 53 tot 56 en op de artikelen 87 en 88, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 februari 1991;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de vastgestelde maximumwaarden der middelgrote woningen niet meer overeenstemmen met de reële bouw- en koopprijzen van woningen;

Overwegende dat een vereenvoudiging van de reglementering inzake leningen voor middelgrote woningen zich opdringt;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting en van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- a) ontlener : de particuliere persoon die de lening aangaat en, desgevallend, de persoon met wie hij op de datum van de leningsaanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont;
- b) woning : het huis of appartement, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin;
- c) middelgrote woning : een te bouwen, te kopen en/of te verbouwen woning waarvan de verkoopwaarde, desgevallend na de uitvoering van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, 4 500 000 frank niet overschrijdt, cumulatief verhoogd met :
 - 5 pct. voor elk kind ten laste;
 - 5 pct. voor ieder der ascendenten van de ontlener, die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont;
 - 20 pct. wanneer de woning tevens moet dienen voor de uitoefening van het beroep, behoudens indien de ontlener loon- en weddetrekkende is, in welk geval deze verhoging beperkt wordt tot 5 pct.;
- d) kind ten laste :
 - het kind waarvoor op de datum van de leningsaanvraag kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de ontlener of dat door het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de Huisvesting, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als te zijnen laste;
 - de ontlener en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning zal betrekken, die erkend zijn, onder de door voormeld lid van de Vlaamse Executieve gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;
- e) verkoopwaarde van de woning : de geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond.

Art. 2. Onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden verleent het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor Financiën en Begroting, of de door hem daartoe gemachtigde ambtenaar, de gewestwaarborg voor de aflossing van de hoofdsom, de intresten en de bijkomende kosten van de hypothecaire leningen die voor het bouwen, kopen en/of verbouwen van middelgrote woningen worden toegestaan, voor zover de waarborgaanvraag wordt voorgelegd door bemiddeling van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet of de Nationale Kas voor Beroepskrediet.

Voormeld lid van de Vlaamse Executieve stelt de aanvullende voorwaarden voor de verlening van de waarborg, alsmede de tekst van de akte van waarborgverlening vast en neemt de waarborg terug indien de bepalingen van deze akte niet worden nageleefd door de kredietverschaffer.

Art. 3. De in artikel 2, eerste lid, vermelde instellingen leggen ten behoeve van de kredietverschaffers een typedossier voor het onderzoek van de leningsaanvraag aan, dat ter goedkeuring aan het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor Financiën en Begroting, wordt voorgelegd.

Art. 4. De kredietinstelling die de waarborgaanvraag voorlegt gaat over tot de schatting van de woning en bepaalt er de verkoopwaarde van, desgevallend voor en na de uitvoering van de geplande werken en, wanneer het gaat om de bouw of de verbouwing van een woning, de werkelijke of geraamde kostprijs, grond inbegrepen.

Art. 5. § 1. De ontlener mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de datum waarop de lening wordt toegekend. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of een gedeelte van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren, die voormelde datum voorafgaan.

Van de in het eerste lid gestelde voorwaarde wordt afgeweken indien de ontlener die woning bewoont en deze :

- a) ofwel ongezond en niet-verbeterbaar is en hij zich ertoe verbindt ze te slopen of niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de lening werd aangegaan betreft of, indien hij deze reeds voor het verkrijgen van de koopakte betrok, zodra de lening is toegestaan. De woning wordt als dusdanig beschouwd wanneer ze door de bevoegde overheid onbewoonbaar is verklaard of door het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de Huisvesting, ongezond en niet-verbeterbaar werd erkend op advies van de door hem hiertoe gemachtigde ambtenaar;
- b) ofwel ongezond wegens overbevolking is en hij zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan, naargelang van het geval, op het in a bedoelde tijdstip en de opbrengst aan te wenden voor de gedeeltelijke terugbetaling van de lening. De overbevolking wordt vastgesteld door een daartoe door het in a vermelde lid van de Vlaamse Executieve gemachtigd ambtenaar.

§ 2. De ontlener moet de middelgrote woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de lening betrekken en ze bewonen zolang de gewestwaarborg geldt. Het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de Huisvesting, kan in uitzonderlijke gevallen en op verzoek van de ontlener een afwijking verlenen met betrekking tot deze voorwaarden.

§ 3. De ontlener mag met betrekking tot de woning waarvoor de lening wordt aangegaan :

- a) geen lening bekomen met het voordeel van de rentevermindering voor mijnwerkers, ingesteld krachtens de artikelen 57 en 60 van de Huisvestingscode, noch met het voordeel van de gewestwaarborg, ingesteld krachtens artikel 83 van de Huisvestingscode;
- b) geen premie bekomen voor de bouw of koop ervan, ingesteld krachtens artikel 84 van de Huisvestingscode, behoudens indien de verkoopwaarde van de woning niet hoger is dan het door de Vlaamse Executieve voor sociale leningen vastgestelde maximum.

Art. 6. De ontlener legt aan de kredietinstelling de volgende documenten voor :

- 1° een verklaring waarbij hij op zijn eer bevestigt dat hij voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5, § 1, eerste lid;
- 2° in voorkomend geval, een geldig bewijs betreffende de onbewoonbaarheid of het ongezond karakter van de in artikel 5, § 1, tweede lid, bedoelde woning, alsmede de in dat geval aan te gane verbintenissen.

De kredietinstelling is belast met het toezicht op het nakomen van de in het eerste lid, 2°, vermelde verbintenissen.

Art. 7. Onverminderd eventuele aanvullende zekerheidsstellingen, opgelegd door de kredietinstelling die de waarborgaanvraag voorlegt, moet de aflossing van de lening gewaarborgd zijn door de inschrijving van een hypotheek in eerste rang op de woning waarop de lening betrekking heeft. Gaat het om een bijkomende lening bij de kredietinstelling die reeds een lening in eerste rang heeft toegestaan, dan is een hypotheek in lagere rang voldoende, ongeacht of de gewestwaarborg al dan niet werd verleend met betrekking tot de lening in eerste rang.

De terugbetaling van de lening moet, in geval van overlijden, volledig gedekt zijn door een levensverzekering met afnemend kapitaal, tenzij de ontleners om gezondheidsredenen geen levensverzekering kan genieten.

De lening mag slechts worden toegestaan voor een termijn van ten hoogste vijftwintig jaar.

Art. 8. De lening mag, met inbegrip van de voor de levensverzekering verschuldigde premie, naargelang van het geval, niet meer bedragen dan :

- 1° 100 pct. van de verkoopwaarde of, indien deze lager is, van de kostprijs der bouwwerken, grond inbegrepen, wanneer het gaat om de bouw van een middelgrote woning;
- 2° 90 pct. van de verkoopwaarde of, indien deze lager is, van de koopprijs, wanneer het gaat om de koop van een middelgrote woning;
- 3° 90 pct. van de verkoopwaarde na uitvoering van die werken of, indien het totaal hiervan lager is, van de koopprijs, verhoogd met de kostprijs der werken, wanneer het gaat om de koop van een middelgrote woning en de verbouwing ervan;
- 4° 90 pct. van de werkelijke kostprijs der werken of, indien dit lager is, 200 pct. van de aangroei van de verkoopwaarde, wanneer het de verbouwing van een middelgrote woning betreft.

De in het eerste lid vastgestelde maxima van 100 pct., 90 pct. en 200 pct. worden respectievelijk teruggebracht tot 90 pct., 80 pct. en 180 pct. wanneer de terugbetaling van de lening niet gedekt is door een levensverzekering.

Wanneer meerdere leningen voor dezelfde woning worden aangegaan mag het totale uitstaande saldo van die leningen op geen enkel ogenblik de verkoopwaarde van de woning, desgevallend na uitvoering der werken, waarvoor een bijkomende lening werd aangegaan, overschrijden.

Art. 9. § 1. De waarborg wordt slechts verleend voor leningen waarvan de jaarlijkse netto-rentevoet niet meer bedraagt dan deze die het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet op gewone verrichtingen van hypothecair krediet toepast.

§ 2. In de met het voordeel van de waarborg af te sluiten leningsovereenkomsten moet worden bepaald dat de terugbetaling zal gebeuren door aflossing in de vorm van vaste jaarlijkse, halfjaarlijkse, driemaandelijke of maandelijkse stortingen.

Art. 10. De gewestwaarborg slaat slechts op het gedeelte van de lening in eerste rang dat 60 pct. van de verkoopwaarde van de woning overtreft of, ingeval de lening bestemd is voor de verbouwing van een woning, 80 pct. van de aangroei van de verkoopwaarde. Is de terugbetaling van de lening niet gedekt door een levensverzekering dan wordt voormeld percentage verminderd tot 50 pct.

Betreft het een bijkomende lening ter aanvulling van een lening met gewestwaarborg in eerste rang dan dekt de waarborg enkel het gedeelte van die bijkomende lening dat begrepen is tussen het bedrag van de lening in eerste rang en, naargelang van het geval, 90 pct. van de kostprijs van de bouw, grond inbegrepen, of van de koopprijs, met inbegrip van de kostprijs der gebeurlijk uitgevoerde verbouwingswerken. Dit percentage wordt verhoogd met 1 pct. per kind ten laste tot maximum 95 pct.

Art. 11. De kredietinstelling die de waarborgaanvraag voorlegt int ten laste van de ontleners een bijdrage van 0,35 pct. op de ontleende bedragen en stort deze, binnen de twintig dagen na het verlijden van de leningsakte, op een daartoe door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas geopende rekening, onderworpen aan de door haar toegepaste regeling van spaardeposito's.

Wanneer een beroep op de gewestwaarborg wordt gedaan na uitputting van de zekerheidsstellingen van een in gebreke blijvende ontleners, gelast het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor Financiën en Begroting, de Algemene Spaar- en Lijfrentekas tot de daartoe noodzakelijke opnemingen van voormelde rekening. De Algemene Spaar- en Lijfrentekas zendt voormeld lid van de Vlaamse Executieve een opgave van alle verrichtingen op deze rekening.

Het Bestuur van de belasting over de toegevoegde waarde, der registratie en domeinen kan, overeenkomstig artikel 3 van de domaniale wet van 23 december 1949, worden belast met de invordering van de sommen die van de in het eerste lid vermelde rekening werden opgenomen of die door het Gewest, in uitvoering van zijn waarborg, werden betaald.

Art. 12. Het koninklijk besluit van 20 april 1959 houdende uitvoering van de wet van 8 maart 1954 tot bevordering van de bouw, de aankoop of de verbouwing van middelgrote woningen, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 7 december 1967, 16 mei 1972, 22 december 1972, 5 december 1973, 26 januari 1976, 12 april 1977, 24 april 1978 en 13 juli 1978 en bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 16 december 1987 en 30 maart 1988, wordt opgeheven wat betreft het Vlaamse Gewest.

Art. 13. In afwijking van de bepaling van artikel 11, eerste lid, bedraagt de in hetzelfde lid vermelde bijdrage op de ontleende bedragen 0,30 pct. voor de leningen aangegaan vóór 1 juli 1991.

Art. 14. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 1991.

Art. 15. De Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting en de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 20 maart 1991.

De Voorzitter van de Vlaamse Executieve en Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting,

G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,

L. WALTNIEL

TRADUCTION

F. 91 — 1456

**20 MARS 1991. — Arrêté de l'Exécutif flamand
portant les conditions relatives aux prêts avec garantie de la Région
consentis pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations moyennes**

L'Exécutif flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, § 1er, IV;
Vu le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, approuvé par la loi du 2 juillet 1971, notamment les articles 53 à 56, insérés dans la loi du 1er août 1978;
Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget, donné le 18 février 1991;
Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifiées par la loi du 4 juillet 1989;
Vu l'urgence,
Considérant que les maxima des valeurs fixés des habitations sociales ne correspondent plus aux prix réels d'achat et de construction d'habitations;
Considérant qu'une simplification de la réglementation concernant les prêts pour les habitations moyennes s'impose;
Sur la proposition du Ministre communautaire des Finances et du Budget et du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;
Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- a) l'emprunteur : particulier contractant un prêt et, le cas échéant, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement en date de la demande du prêt;
- b) habitation : la maison ou l'appartement destiné principalement au logement de la famille;
- c) habitation moyenne : une habitation à construire, à acquérir et/ou à transformer dont la valeur vénale, le cas échéant, après l'exécution de travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation, ne dépasse pas 4 500 000 francs, augmenté de façon cumulative de :
 - 5 % pour chaque enfant à charge;
 - 5 % pour chacun des ascendants de l'emprunteur qui cohabite depuis au moins six mois avec ce dernier à la date de la demande du prêt;
 - 20 % lorsque l'habitation doit servir pour l'exercice d'un métier, sauf si l'emprunteur bénéficie d'un salaire ou d'un traitement; dans ce cas cette augmentation est limitée à 5 %;
- d) enfant à charge;
 - l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à l'emprunteur à la date de la demande de prêt ou que le membre de l'Exécutif flamand, ayant le Logement dans ses attributions, estime être effectivement à charge, de l'emprunteur pour autant qu'il en apporte la preuve;
 - l'emprunteur et chaque membre de la famille faisant partie de son ménage et qui occupera l'habitation avec lui, reconnus handicapés graves aux conditions fixées par le membre de l'Exécutif flamand précité;
- e) valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par la société de crédit en cas de vente volontaire, y compris le terrain.

Art. 2. Aux conditions fixées par le présent arrêté, le membre de l'Exécutif flamand ayant les Finances et le Budget dans ses attributions, ou le fonctionnaire habilité à cet effet, accorde la garantie de la Région au remboursement en principale, intérêts et accessoires des prêts hypothécaires consentis, soit pour la construction, soit pour l'achat, suivi éventuellement de l'exécution de travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation, d'habitations moyennes, pour autant que la demande de garantie soit produite par l'intermédiaire de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, le Bureau central du Crédit hypothécaire ou par la Caisse nationale de Crédit professionnel.

Le membre précité de l'Exécutif flamand détermine les conditions supplémentaires pour l'octroi de la garantie, ainsi que le texte de l'acte de l'octroi de la garantie et reprend la garantie si les conditions de cet acte ne sont pas respectées par le prêteur.

Art. 3. Les sociétés mentionnées dans l'article 2, premier alinéa, constituent au profit des prêteurs un dossier-type pour l'examen de la demande d'emprunt, qui est soumis pour approbation au membre de l'Exécutif flamand, ayant les Finances et le Budget dans ses attributions.

Art. 4. La société de crédit qui produit la demande de garantie, procède à l'estimation de l'habitation et en détermine la valeur vénale, le cas échéant, avant et après l'exécution des travaux envisagés et lorsqu'il s'agit de la construction ou de la modification d'une habitation, le pris réel ou estimé, y compris le terrain.

Art. 5. § 1er. A la date de l'octroi du prêt, l'emprunteur ne peut posséder entièrement un autre logement en propriété ou en usufruit.

Pour l'application de cette condition, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou de l'usufruit réalisés au cours des deux années précédant la date précitée.

Il est dérogé à cette condition s'il occupe ce logement et si ce dernier est :

- a) ou bien insalubre et non susceptible d'assainissement et que l'emprunteur s'engage à le démolir ou à ne plus le faire servir d'habitation dès l'occupation du logement faisant l'objet du prêt ou dès l'octroi du prêt si le logement acquis était déjà occupé par l'emprunteur avant la passation de l'acte d'achat. Le logement est considéré comme insalubre et non susceptible d'assainissement, soit s'il a été déclaré inhabitable par l'autorité compétente ou reconnu insalubre non améliorable par le membre de l'Exécutif flamand sur avis du fonctionnaire qui a été habilité à cet effet par ledit membre de l'Exécutif flamand;
- b) ou bien est insalubre par surpeuplement et que l'emprunteur s'engage à céder l'intégralité de ses droits immobiliers y afférents, au moment, selon le cas, visé sous a et d'utiliser les bénéfices pour le remboursement partiel du prêt. L'insalubrité par surpeuplement est constatée par un fonctionnaire habilité à cet effet par le membre de l'Exécutif flamand mentionné sous a.

§ 2. L'emprunteur doit occuper l'habitation moyenne dans un délai de deux ans après l'octroi du prêt et l'occuper aussi longtemps que la garantie de la Région est en vigueur. Le membre de l'Exécutif flamand ayant le Logement dans ses attributions, peut, sur demande de l'emprunteur, accorder une dérogation à ces conditions dans certains cas exceptionnels.

§ 3. En ce qui concerne l'habitation faisant l'objet du prêt, l'emprunteur ne peut :

- a) obtenir ni un prêt bénéficiant de la diminution d'intérêt pour mineurs, instituée en vertu des articles 57 et 60 du Code du Logement, ni bénéficier de la garantie de la Région, instituée en vertu de l'article 83 du Code du Logement;
- b) obtenir pour la construction ou l'achat de cette habitation une prime, instituée en vertu de l'article 84 du Code du Logement, sauf si la valeur vénale de l'habitation n'est pas supérieure au maximum des prêts sociaux déterminé par l'Exécutif flamand.

Art. 6. L'emprunteur remet à la société de crédit les documents suivants :

- 1° une attestation par laquelle il affirme sur l'honneur qu'il répond aux conditions stipulées à l'article 5, § 1er, premier alinéa;
- 2° le cas échéant, une preuve valable concernant l'inhabitabilité ou l'insalubrité du logement visé à l'article 5, deuxième alinéa, ainsi que les engagements à souscrire dans ce cas.

La société de crédit est chargée du contrôle du respect des engagements visées au 2°, premier alinéa.

Art. 7. Sans préjudice d'éventuelles assurances supplémentaires imposées par la société de crédit qui produit la demande de garantie, le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription, sur l'habitation faisant l'objet du prêt, d'une hypothèque en premier rang.

S'il s'agit d'un prêt supplémentaire auprès d'une société de crédit qui a déjà accordé un prêt en premier rang, une hypothèque en rang inférieur est suffisante, que la garantie de la Région se rapportant au prêt en premier rang soit octroyée ou non.

En outre, le remboursement du prêt doit être couvert, en cas de décès, par une assurance-vie à capital, décroissant, à moins que l'emprunteur ne puisse bénéficier de cette assurance en raison de son état de santé.

Le prêt ne peut être octroyé que pour vingt-cinq ans au maximum.

Art. 8. Le prêt, y compris due pour l'assurance-vie et le montant des primes accordés par la Région, ne peut dépasser, selon le cas :

- 1° 100 % de la valeur vénale ou, si celui-ci est inférieur, du coût des travaux de construction, y compris le terrain, lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation moyenne;
- 2° 90 % de la valeur vénale ou du prix d'achat, lorsque celui-ci est inférieur, s'il s'agit de l'achat d'une habitation moyenne;
- 3° 90 % de la valeur vénale après l'exécution de ces travaux ou, lorsque le total en est inférieur, du prix d'achat augmenté du coût des travaux, s'il s'agit de l'achat d'une habitation moyenne et de ses travaux de transformation;
- 4° 90 % du coût réel des travaux ou, lorsqu'il est inférieur, 200 % de l'accroissement de la valeur vénale s'il s'agit d'une transformation d'une habitation moyenne.

Les maxima de 100 %, de 90 % et de 200 % fixés au précédent alinéa, sont réduits respectivement à 90 %, 80 % et à 180 % quand le remboursement du prêt n'est pas couvert d'une assurance-vie.

Lorsque plusieurs prêts sont consentis pour la même habitation le solde total en souffrance de ces prêts ne peut dépasser en aucun moment la valeur vénale de l'habitation, le cas échéant, après l'exécution des travaux pour lesquels un prêt supplémentaire aurait été demandé.

Art. 9. § 1er. La garantie n'est accordée que pour les prêts dont le taux d'intérêt annuel ne dépasse pas celui appliqué par le Bureau central de Crédits hypothécaires aux opérations normales du crédit hypothécaire.

§ 2. Les contrats de prêts à consentir avec le bénéfice de la garantie doivent stipuler que le prêt sera remboursé par amortissement sous forme de versements annuels, semestriels, trimestriels ou mensuels constants.

Art. 10. La garantie de la Région ne porte que sur la partie du prêt en premier rang qui dépasse 60 % de la valeur vénale de l'habitation ou, si le prêt est destiné à la transformation de l'habitation, 60 % de l'accroissement de la valeur vénale. Si le remboursement du prêt n'est pas couvert par une assurance-vie, le pourcentage précité est diminué à 50 %.

S'il s'agit d'un prêt en supplément à un prêt avec garantie de la Région en premier rang, la garantie ne couvre que la partie de ce prêt supplémentaire qui est comprise entre le montant du prêt en premier rang et, selon le cas, 90 % du coût de la construction, y compris le terrain ou du prix d'achat, y compris le coût des travaux de transformation éventuels. Le pourcentage précité est augmenté d'un pour-cent par enfant à charge jusqu'à un maximum de 95 %.

Art. 11. La société de crédit, produisant la demande de garantie, perçoit à charge des emprunteurs une contribution de 0,35 % sur les montants empruntés, qui sera versée dans les vingt jours après la passation de l'acte d'emprunt sur un compte ouvert à cet effet par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, qui est soumis à la réglementation appliquée aux dépôts d'épargne.

Lorsqu'il est fait appel à la garantie de la Région après l'épuisement des cautionnements d'un emprunteur en défaut, le membre de l'Exécutif flamand ayant les Finances et le Budget dans ses attributions, ordonne la Caisse générale d'Épargne et de Retraite d'effectuer les prélèvements nécessaires sur le compte précité.

Le Caisse générale d'Épargne et de Retraite transmet un relevé de toutes les opérations sur ce compte au membre précité de l'Exécutif flamand.

L'Administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines, laquelle agit en conformité avec les dispositions de l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949, peut procéder au recouvrement des sommes qui ont été prélevées citées dans le premier alinéa ou qui ont été payées par la Région en exécution de sa garantie.

Art. 12. L'arrêté royal du 20 avril 1959 portant l'exécution de la loi du 8 mars 1954 à la promotion de la construction, l'achat ou la transformation d'habitations moyennes, modifié par les arrêtés royaux des 7 décembre 1967, 16 mai 1972, 22 décembre 1972, 5 décembre 1973, 26 janvier 1976, 12 avril 1977, 24 avril 1978 et 13 juillet 1978 et par les arrêtés de l'Exécutif flamand des 16 décembre 1987 et 30 mars 1988, est abrogé en ce qui concerne la Région flamande.

Art. 13. Par dérogation à la clause de l'article 11, premier alinéa, la contribution sur les montants empruntés mentionnée dans le même alinéa, s'élève à 0,30 % pour les prêts contractés avant le 1^{er} juillet 1991.

Art. 14. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 1991.

Art. 15. Le Ministre communautaire des Finances et du Budget et le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 20 mars 1991.

Le Président de l'Exécutif flamand,
Ministre communautaire des Finances et du Budget,
G. GEENS

Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement,
L. WALTNIEL

N. 91 — 1457

20 MAART 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 49 en op artikel 83, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 februari 1991;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de vastgestelde maximumwaarden der sociale woningen niet meer overeenstemmen met de reële bouw- en koopprijzen van woningen;

Overwegende dat een vereenvoudiging van de reglementering inzake sociale leningen zich opdringt;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting en van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- a) Gemeenschapsminister : het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de Huisvesting;
- b) ontlener : de particuliere persoon die de lening aangaat en, desgevallend, de persoon met wie hij op de datum van de leningsaanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont;
- c) woning : het huis of appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;
- d) sociale woning : hetzij een volkswoning of een kleine landeigendom, die verkocht wordt door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij of gebouwd door bemiddeling van een dezer maatschappijen, hetzij een te bouwen, te kopen en/of te verbouwen woning waarvan de verkoopwaarde, desgevallend na de uitvoering van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, 3 500 000 frank niet overschrijdt, cumulatief verhoogd met 5 pct. :
 - voor elk kind ten laste;
 - voor ieder der ascendenten van de ontlener, die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont;
- e) kind ten laste :
 - het kind waarvoor op de datum van de leningsaanvraag kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de ontlener of dat door de Minister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als te zijnen laste;
 - de ontlener en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning zal betrekken, die erkend zijn, onder de door de Gemeenschapsminister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;
- f) verkoopwaarde van de woning : de door de kredietinstelling geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond.

Art. 2. Onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden verleent het Gewest zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom, de intresten en de bijkomende kosten van de hypothecaire leningen die voor het bouwen of kopen van en/of het uitvoeren van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan sociale woningen worden toegestaan door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of een door haar erkende kredietmaatschappij, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door een overeenkomstig artikel 11 bij besluit van de Vlaamse Executieve erkende kredietinstelling.

De in het eerste lid vermeldde instellingen doen aan de Gemeenschapsminister om de drie maanden een lijst geworden van de leningen die ze met het voordeel van de Gewestwaarborg hebben toegestaan, overeenkomstig een door hem vastgesteld model.