

Overwegende dat onverwijld een maatregel genomen moet worden om te vermijden dat personeelsleden, benoemd ingevolge de overgangsmaatregelen, tevens een bezoldiging op grond van hun vaste benoeming en een uitgestelde wedde genieten;

Overwegende dat het dringend is de uitwerking van benoemingen ingevolge overgangsmaatregelen voor het personeel van het onderwijs voor sociale promotie van de Franse Gemeenschap met 2 maanden te vertragen, om overeenkomstig artikel 17, § 4 van de Grondwet, gelijkaardige maatregelen gelijktijdig te kunnen toepassen op het personeel van het door de Franse Gemeenschap gesubsidieerd onderwijs voor sociale promotie;

Op de voordracht van de Minister van Hoger Onderwijs, Wetenschappelijk Onderzoek en Internationale Betrekkingen en gelet op de beraadslaging van de Executieve d.d. 18 mei 1993,

Besluit :

Artikel 1. In artikel 43 van het besluit van de Executieve d.d. 26 april 1993 tot vaststelling van de overgangsbepalingen betreffende de opdrachten en betrekkingen, toepasselijk op de leden van het personeel van het onderwijs voor sociale promotie van de Franse Gemeenschap, worden de woorden « de 1^e dag van de maand na de inswerkingtreding van dit besluit » vervangen door « 1 september 1993 ».

Art. 2. In artikel 44 van hetzelfde besluit worden de woorden « de 1^e dag van de maand na de inwerkingtreding van dit besluit » vervangen door « 1 september 1993 ».

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 31 mei 1993.

Art. 4. De Minister van de Regering van de Franse Gemeenschap tot wiens bevoegdheid de sociale promotie behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 21 juni 1993.

Vanwege de Regering van de Franse Gemeenschap :

De Minister van Hoger Onderwijs,
Wetenschappelijk Onderzoek en Internationale Betrekkingen,
M. LEBRUN

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALSE GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 93 — 1865

[C — 27338]

26 MAI 1993. — Arrêté ministériel portant approbation du règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie au moyen des capitaux du Fonds B2

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

Vu le Code du Logement, notamment les articles 77 ter et 77 quater,

Vu l'arrêté de l'Exécutif du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu la décision prise le 26 avril 1993 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête :

Article 1er. Est approuvé le règlement des prêts ci-annexé, établi en vertu de l'article 17 de l'arrêté de l'Exécutif du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Art. 2. L'arrêté ministériel du 25 février 1980 portant approbation du règlement des prêts à consentir, dans la Région wallonne, par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, au moyen des capitaux du Fonds B2, est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juin 1993.

Namur, le 26 mai 1993.

R. COLLIGNON

Annexe

**Règlement des prêts à consentir
par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie,
au moyen des capitaux du Fonds B2**

TITRE 1er. — Terminologie

Article 1er. La société coopérative « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » est désignée, dans les articles qui suivent, sous la dénomination « Fonds du Logement ».

Art. 2. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

a) « valeur vénale ou valeur estimée de l'immeuble » : sa valeur actuelle déterminée sur la foi d'une expertise du Fonds du Logement;

b) « coût réel ou estimé de l'immeuble » : son prix réel de construction, terrain compris, fixé en tenant compte des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, ainsi que des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise;

- c) « travaux importants » : ceux dont le coût représente 50 p.c. au moins de la valeur vénale de l'immeuble après travaux;
 d) « coût réel ou estimé des travaux » : leur prix réel établi en tenant compte des mêmes données que celles énumérées sous le littéra b.

TITRE II. — *Objet des prêts*

Art. 3. Les prêts sont consentis en vue des opérations immobilières ci-après, ayant trait à une maison ou à un appartement, sis en Région wallonne et affecté à usage exclusif d'habitation : achat, construction, reconstruction, réhabilitation et remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins.

Art. 4. Les prêts effectués au moyen des capitaux provenant du Fonds B2 peuvent également être consentis, aux fins énumérées à l'article 3 :

- a) pour des habitations qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice de la profession d'agriculteur ou d'horticulteur;
 b) pour des habitations 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. Toutefois dans la limite des crédits d'investissement autorisée par l'Exécutif, le Fonds du Logement doit accorder une priorité aux familles ayant au moins quatre enfants à charge.

Art. 6. La composition de la famille et les revenus s'apprécient à la date à laquelle le Fonds du Logement notifie à l'emprunteur d'avoir à verser l'indemnité de dossier prévue à l'article 30.

Toutefois, le nombre d'enfants à prendre en considération pour établir le taux d'intérêt initial du prêt est celui existant au moment de l'introduction du dossier complet au siège social du Fonds du Logement.

Art. 7. Par enfant à charge, il faut entendre au sens du présent règlement :

- a) l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint ou à la personne avec laquelle il vit maritalement;
 b) l'enfant pour lequel le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne sont pas attributaires de telles allocations mais que le Fonds du Logement estime être effectivement à leur charge s'ils en apportent la preuve.

Est considéré comme « handicapé », la personne :

- soit atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections;
- soit dont la capacité de gain est réduite à un tiers au 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 dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.

Est compté pour deux enfants, l'orphelin ainsi que l'enfant handicapé.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité.

Cette disposition est également applicable dans les mêmes conditions au conjoint du demandeur, à la personne avec laquelle il vit maritalement 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 maritalement un lien de parenté jusqu'au second 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 du Logement une fois que l'habitation objet du prêt est occupée et au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

Art. 8. § 1^{er}. Les revenus recueillis par le demandeur ne peuvent dépasser le montant global de F 1 150 000, augmenté de F 100 000 par enfant à charge à partir du quatrième.

§ 2. Le montant global des revenus à envisager correspond aux revenus imposables à l'impôt des personnes physiques du demandeur et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, afférents à l'avant-dernière année précédant celle de la date visée à l'article 6, alinéa 1^{er}.

§ 3. Sur autorisation écrite remise au Fonds du Logement par le demandeur et son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement, le Fonds peut obtenir auprès de l'Administration des Contributions directes, les attestations relatives à leurs revenus.

Si le demandeur fournit l'avertissement-extrait de rôle relatif à l'impôt des personnes physiques au Fonds du Logement, celui-ci est dispensé des formalités précitées auprès de l'Administration des Contributions directes.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces 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. 9. A la date visée à l'article 6, alinéa 1^{er}, ni l'emprunteur, ni son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement, ne peuvent posséder entièrement en propriété ou en usufruit une habitation autre que l'immeuble pour lequel le prêt est consenti.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il résulte d'une enquête du Fonds du Logement que l'habitation est surpeuplée ou irrémédiablement insalubre.

Si l'habitation est surpeuplée par le fait du ménage de l'emprunteur, celui-ci doit la 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 du Logement fixe, au remboursement anticipé du prêt.

Pour l'application de la condition reprise au premier alinéa du présent article, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de propriété ou d'usufruit réalisées par l'emprunteur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement au cours des deux années précédentes.

TITRE IV. — *Conditions relatives à l'immeuble et à son occupation*

Art. 10. L'emprunteur et sa famille ont l'obligation d'habiter l'immeuble pour lequel le prêt est consenti. 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 du Logement.

Art. 11. L'immeuble ne peut être affecté à un usage artisanal, commercial ou autre que d'habitation que moyennant autorisation écrite préalable du Fonds du Logement.

Si l'emprunteur est agriculteur ou horticulteur, il doit prouver l'exercice, à titre principal, de sa profession par une attestation du contrôleur des Contributions du ressort.

Art. 12. Il est interdit à l'emprunteur pendant toute la durée du prêt, d'affecter son habitation, directement ou indirectement, à l'usage de débit de boissons, de restaurant ou d'auberge.

Art. 13. Aucun prêt ne peut être consenti pour une habitation ne réunissant pas les conditions d'hygiène et d'habitabilité jugées suffisantes par le Fonds du Logement, pour un baraquement ou toute autre habitation de caractère précaire.

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

Art. 14. Sous réserve des dérogations prévues à l'article 16 ci-après, la valeur vénale de l'habitation pour laquelle le prêt est consenti ne peut excéder, terrain compris, les maxima ci-après :

§ 1er. Lorsque le prêt a pour objet une construction nouvelle, l'exécution de travaux importants, l'achat d'une maison vendue par la Société régionale wallonne du Logement et ses sociétés agréées, ou l'achat de maisons dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de cinq ans, la valeur vénale que peut atteindre, au maximum, l'habitation, terrain compris, si la famille compte trois enfants faisant partie du ménage est de F 3 300 000.

Ce maximum est augmenté de :

- a) 3 % par enfant faisant partie du ménage en sus des trois premiers;
- b) 6 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6;
- c) 6 % pour chaque ascendant du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée.

Ces majorations sont cumulatives.

Ce maximum, augmenté comme il est dit ci-avant, est arrondi au millier supérieur ou au millier inférieur selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq cents francs.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie du ménage, est compté pour deux enfants, l'enfant qui est atteint à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections, ou 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, ou dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie du ménage, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, au conjoint du demandeur ou la personne avec laquelle il vit maritalement 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 maritalement un lien de parenté jusqu'au second 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 du Logement une fois que l'habitation objet du prêt est occupée et au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

§ 2. Lorsque le prêt a un objet autre que ceux énumérés au § 1er ci-avant, la valeur vénale que peut atteindre, au maximum l'habitation, terrain compris, si la famille compte trois enfants faisant partie du ménage, est de F 3 100 000.

Ce maximum est affecté des majorations prévues au § 1er du présent article.

§ 3. Les montants des valeurs vénales et des prêts, fixés aux §§ 1er et 2 ci-avant sont majorés de F 300 000 lorsque l'habitation est située :

- 1° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- 2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;
- 3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce Code;
- 4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;
- 5° soit dans une zone d'intervention prioritaire telle que définie par l'Exécutif.

§ 4. Lorsque le prêt a pour objet une construction nouvelle, l'exécution de travaux importants, l'achat d'une maison vendue par la Société régionale wallonne du Logement et ses sociétés agréées ou l'achat d'une maison dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de cinq ans, les montants fixés conformément aux §§ 1er et 3 sont majorés de F 250 000 de manière cumulative, lorsqu'il s'agit :

- d'un logement constituant tout ou partie d'un immeuble contigu ou potentiellement contigu et se situant à l'intérieur d'un îlot aggloméré dont les deux tiers au moins sont contigus ou potentiellement contigus;
- de l'acquisition d'un logement, en vertu d'une convention avec une entreprise privée, pour autant qu'il n'ait jamais été occupé et qu'il réponde aux critères définis ci-dessus.

Art. 15. Par dérogation à l'article 2, a ci-avant, le Fonds du Logement peut, lorsque le montant du prêt ne dépasse pas F 100 000, renoncer à l'expertise de l'immeuble et apprécier sa valeur vénale sur la base de tout document probant.

Art. 16. § 1er. Le Fonds du Logement peut, le cas échéant, admettre des dépassements des valeurs maximales fixées à l'article 14 lorsque l'opération immobilière, en vue de laquelle le prêt est consenti, a pour objet soit l'achat d'une habitation vendue par la Société régionale wallonne du Logement ou une de ses sociétés agréées, une commune, une association intercommunale ou un centre public d'aide sociale, soit la construction d'une habitation, sur promesse d'acquisition, à l'intervention de ces mêmes organismes.

§ 2. Lorsque l'intervention du Fonds du Logement consiste en un prêt en second rang d'hypothèque, consenti après un prêt en premier rang d'une société de crédit agréée par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite ou de la Société régionale wallonne du Logement, la valeur maximum que pourra atteindre l'immeuble, terrain compris, sera, par dérogation aux dispositions de l'article 14, celle admise, pour l'opération considérée, par la société prêteuse en premier rang.

§ 3. 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 prêt*

Art. 17. Sans préjudice des dispositions des articles 18, 19 et 20 ci-après, le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris le prêt à taux familial dégressif le montant de la prime unique d'assurance-vie visée à l'article 28 du présent règlement et des primes attribuées par la Région ne peut, selon le cas, excéder 100 % :

- 1° du coût réel des travaux de construction;
- 2° de la valeur vénale de l'immeuble ou du prix d'achat, si celui-ci y est inférieur, en cas d'achat;
- 3° de la valeur vénale de l'immeuble, en cas de remboursement de dettes onéreuses;
- 4° du coût réel des travaux de réhabilitation.

Lorsque la prime unique d'assurance-vie excède 5 % des prêts en principal visés au présent article, les maxima ci-avant sont augmentés de cet excédent.

Le pourcentage de 100 % est ramené à 90 % lorsque le remboursement du prêt n'est pas garanti par l'assurance-vie, visée à l'article 28 du présent règlement.

Les montants obtenus sont arrondis au millier supérieur ou au millier inférieur selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq cents francs.

Art. 18. Les prêts consentis en second rang d'hypothèque ne peuvent excéder, quel que soit leur objet, F 750 000.

TITRE VI. — *Apport minimum d'économies personnelles*

Art. 19. L'emprunteur doit consacrer à l'opération immobilière, pour laquelle le prêt est consenti, le plus possible d'économies personnelles, le Fonds du Logement se réservant de fixer le montant du prêt en tenant compte des possibilités pécuniaires de l'intéressé. Le montant de l'apport personnel d'économies doit atteindre au minimum, une somme suffisante pour couvrir tous les frais d'actes et autres généralement quelconques, inhérents à l'opération et en outre la différence entre le coût réel ou la valeur vénale de l'immeuble et la quotité maximum du prêt définie à l'article 17.

Répondent à la notion d'« économies personnelles » au sens du présent article, outre les espèces propres à l'emprunteur, les économies en nature déjà implicitement investies par lui dans le bien en cause, telles notamment :

- l'apport du terrain, non grevé de charges, sur lequel l'habitation est ou sera construite;
- 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 l'emprunteur dans le bien dont il acquiert la propriété entière;
- la valeur nette, sous déduction des dettes éventuelles qui la grèvent, d'une habitation antérieurement acquise.

Art. 20. Dans des cas exceptionnels, le Fonds du Logement peut, sur la foi de présomptions favorables, dont il reste juge d'apprécier la valeur, admettre que les quotités fixées à l'article 17 soient dépassées et que l'apport d'économies personnelles soit inférieur aux minima fixés à l'article 19 alinéa 1er. Pour chaque cas de l'espèce, il détermine les conditions de garanties auxquelles l'emprunteur doit satisfaire.

TITRE VII — *Taux d'intérêt*

Art. 21. § 1er. Le taux d'intérêt des prêts est inversement proportionnel au nombre d'enfants à charge de l'emprunteur et de son conjoint.

Pour les emprunteurs ayant trois enfants à charge et dont les revenus sont égaux ou inférieurs à F 550 000, le taux d'intérêt net est de 4,50 % l'an.

Pour les emprunteurs ayant trois enfants à charge et dont les revenus sont compris entre F 550 001 et F 750 000, le taux d'intérêt net est de 5 % l'an.

Pour les emprunteurs ayant trois enfants à charge et dont les revenus sont compris entre F 750 001 et F 950 000, le taux d'intérêt net est de 5,75 % l'an.

Pour les emprunteurs ayant trois enfants à charge et dont les revenus sont compris entre F 950 001 et F 1 150 000, le taux d'intérêt net est de 7 % l'an.

§ 2. Les taux nets visés ci-avant sont diminués de 0,50 % l'an lorsque l'habitation est située :

- 1° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- 2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;
- 3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce Code;
- 4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;
- 5° soit dans une zone d'intervention prioritaire telle que définie par l'Exécutif.

§ 3. Les taux nets visés au § 1er ci-avant sont diminués de 0,50 % l'an par enfant à charge à partir du quatrième sans pouvoir toutefois être inférieurs à 1 % l'an.

§ 4. Si, au 1er janvier d'une année ultérieure, pendant la durée du prêt, le nombre d'enfants à charge se trouve augmenté, le taux d'intérêt est, à partir de cette date, ramené au taux correspondant à ce nombre pour le solde du prêt restant à amortir.

Le taux d'intérêt n'est pas relevé en cas de diminution du nombre d'enfants à charge.

Pour pouvoir bénéficier de ces réductions de taux en cours, l'emprunteur doit en faire la demande par écrit au siège central du Fonds du Logement, dans les trois premiers mois de l'année à partir de laquelle la réduction serait applicable.

En cas de demande tardive, la réduction n'est applicable qu'à partir du 1er janvier de l'année suivante.

Lorsque l'amortissement du capital s'effectue par mensualités, la réduction sera effectuée le 1er jour du deuxième mois suivant la réception du document attestant le nombre d'enfants bénéficiaires d'allocations familiales au 1er jour du mois qui suit la naissance intervenue.

En cas de réduction du taux de l'intérêt pendant la durée du prêt, le montant de la mensualité est réduit à due concurrence pour la durée restant à courir.

§ 5. Le Fonds du Logement peut, dans ses contrats de prêts, appliquer un taux conventionnel inférieur de 0,50 % l'an au taux net, ce taux conventionnel étant, compte tenu de la charge supplémentaire résultant du fractionnement des annuités de remboursement, réputé correspondre au taux net précité.

§ 6. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement l'habitation, conformément à l'article 4, b, 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 0,50 % l'an.

§ 7. Lorsque l'amortissement du capital ne s'effectue pas par annuités fractionnées mais par mensualités, le taux d'intérêt mensuel sera fixé entre le taux net et le taux conventionnel résultant de l'application des paragraphes précédents, et calculé au moyen de la formule $(1 + i)^n = 1 + I$, où i représente l'intérêt mensuel retenu et I le taux d'intérêt annuel correspondant.

Art. 22. Les taux d'intérêt visés à l'article 21 s'appliquent exclusivement à la partie non échue de la dette de l'emprunteur. Toute partie échue et non payée du solde de la dette est passible d'une majoration d'intérêt de 0,50 % l'an jusqu'à sa résorption.

TITRE VIII. — Durée, remboursement et liquidation du prêt

Art. 23. La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à 25 ans.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds du Logement peut cependant consentir des prêts pour une durée plus longue, sans toutefois excéder trente ans.

La durée doit, en tout état de cause, être telle que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

Art. 24. Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Art. 25. Le montant du prêt n'est pas remis en mains de l'emprunteur lui-même; le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains de la contrepartie, c'est-à-dire, selon le cas, le ou les vendeur(s) du bien acheté, les fournisseurs et/ou entrepreneurs, effectuant les prestations et travaux, la partie cédante de la créance reprise en charge par le Fonds du Logement.

TITRE IX. — Garanties

Art. 26. L'emprunteur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement, s'obligent solidairement dans l'acte authentique de prêt. Ils doivent affecter en hypothèque au profit du Fonds du Logement, l'immeuble en vue duquel le prêt est consenti.

Art. 27. L'emprunteur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt, déléguer au Fonds du Logement leurs salaires ou appointements à concurrence de tous les montants exigibles.

Art. 28. L'emprunteur doit contracter auprès de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, avant la passation de l'acte de prêt, une assurance-vie à prime unique au profit du Fonds du Logement qui fait l'avance de cette prime en sus du montant principal du prêt.

Lorsque, pour motifs de santé, l'emprunteur n'est pas agréé par l'organisme assureur, le Fonds du Logement peut, à son gré, soit consentir le prêt sans exiger qu'il soit couvert par une assurance-vie, soit faire contracter l'assurance-vie sur la tête d'un autre membre de la famille, dont il est à présumer que les revenus professionnels assureront le paiement des mensualités de remboursement du prêt. Dans ce dernier cas, le Fonds du Logement peut, s'il le juge opportun, exiger que ledit membre intervienne à l'opération en qualité de co-emprunteur solidaire.

TITRE X. — Frais

Art. 29. Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge de l'emprunteur.

Art. 30. § 1^{er}. A l'occasion de la constitution de son dossier, le candidat emprunteur doit verser au Fonds du Logement, à titre d'indemnité de dossier, une somme de F 3 500.

§ 2. L'indemnité de dossier reste acquise au Fonds du Logement en cas de réalisation du prêt. En cas d'annulation de la demande de prêt, elle n'est remboursée, sous déduction d'une somme de F 1 000, que si le Fonds du Logement n'a pas eu à supporter des frais d'expertise.

La somme ainsi retenue par le Fonds du Logement reste acquise à celui-ci en couverture forfaitaire des frais par lui exposés.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 26 mai 1993 portant approbation du règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie au moyen des capitaux du Fonds B2.

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

R. COLLIGNON

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 93 — 1865

[C — 27338]

26. MAI 1993. — Ministerialerlaß zur Genehmigung der Regelung der Darlehen, die mittels der Kapitalien aus dem Fonds B2 vom « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » (Wohnungsfonds der Kinderreichen Familien Walloniens) zu gewähren sind

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 77ter und 77quater;

Aufgrund des Erlasses der Exekutive vom 13. Mai 1993 über die Verwendung der Kapitalien aus dem Fonds B2 durch den « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie »;

Aufgrund des Beschlusses, der am 26. April 1993 vom Verwaltungsrat des « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » unter Vorbehalt der ministeriellen Zustimmung gefaßt worden ist,

Beschließt der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts:

Artikel 1. Die beigefügte Regelung der Darlehen, die aufgrund von Artikel 17 des Erlasses der Exekutive vom 13. Mai 1993 über die Verwendung der Kapitalien aus dem Fonds B2 durch den « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » aufgestellt worden ist, wird genehmigt.

Art. 2. Der Ministerialerlaß vom 25. Februar 1980 zur Genehmigung der Regelung der Darlehen, die mittels der Kapitalien aus dem Fonds B2 vom Wohnungsfonds der Kinderreichen Familien Walloniens in der Wallonischen Region zu gewährt sind, wird aufgehoben.

Art. 3. Der vorliegende Erlaß tritt am 1. Juni 1993 in Kraft.

Namur, den 26. Mai 1993

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,
R. COLLIGNON

Anlage

Regelung der Darlehen, die Mittels der Kapitalien aus dem Fonds B2 vom « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » zu gewährt sind

TITEL I. — Terminologie

Artikel 1. Die Genossenschaft « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » wird in den folgenden Artikeln als « Fonds du Logement » bezeichnet.

Art. 2. Für die Anwendung der vorliegenden Bestimmungen versteht man unter :

a) « Verkaufs- oder Schätzwert » des Gebäudes : den gegenwärtigen Wert, der aufgrund einer Begutachtung des « Fonds du Logement » bestimmt wird;

b) « tatsächlichem oder geschätztem Preis des Gebäudes » : seinen tatsächlichen Baupreis, Grundstück inbegriffen, der unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Lastenhefte, der Beschreibung der Arbeiten, der Aufmaße und Kostenschätzungen, der Ergebnisse der Ausschreibungen und Vergaben der Verträge, sowie der durch die Unternehmer beim Abschluß des Werkvertrags bzw. der Werkverträge normalerweise praktizierten Preise bestimmt wird;

c) « wichtigen Arbeiten » : diejenigen, deren Preis wenigstens 50 % des Verkaufswerts des Gebäudes nach den Arbeiten entspricht;

d) « tatsächlichen oder geschätzten Kosten der Arbeiten » : ihren tatsächlichen Preis, der unter Berücksichtigung der gleichen Angaben festgelegt wird, wie die, die unter b) aufgezählt sind.

TITEL II. — Gegenstand der Darlehen

Art. 3. Die Darlehen werden für die folgenden Grundstücksgeschäfte betreffend ein Haus bzw. eine Wohnung, die in der Wallonischen Region gelegen ist und ausschließlich als Wohnung zu verwenden ist, gewährt : Ankauf, Bau, Neubau, Sanierung und Rückzahlung von zu diesem Zweck vorher aufgenommenen Schulden.

Art. 4. Die mit Kapitalien aus dem Fonds B2 getätigten Darlehen können auch zu den in Artikel 3 aufgeführten Zwecken gewährt werden :

a) für Wohnungen, bei denen Nebengebäude oder Räume bestehen, die zur Ausübung des Berufes eines Landwirts oder Gärtners bestimmt sind;

b) für Wohnungen, bei denen Räume bestehen, die zur Ausübung eines kaufmännischen, handwerklichen, freien oder anderen Beruf bestimmt sind.

TITEL III. — Bedingungen betreffend den Antragsteller und dessen Familien

Art. 5. Der Antragsteller muß die Bezugsperson einer Familie mit mindestens drei unterhaltsberechtigten Kindern sein. Im Rahmen des Programms der von der Exekutive genehmigten Investitionen soll die Gesellschaft jedoch Familien mit wenigstens vier unterhaltsberechtigten Kindern vorrangig behandeln.

Art. 6. Die Zusammensetzung der Familien und die Einkommen werden am Datum geschätzt, an dem der « Fonds du Logement » dem Darlehensnehmer mitteilt, daß er die in Artikel 30 vorgesehenen Bearbeitungsgebühren einzahlen soll.

Die Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder, die für die Festlegung des initialen Zinssatzes des Darlehens zu berücksichtigen ist, ist jedoch diejenige, die bei der Einreichung der vollständigen Akte beim Sitz des « Fonds du Logement » vorhanden ist.

Art. 7. Unter unterhaltsberechtigtem Kind versteht man im Sinne der vorliegenden Regelung :

a) das Kind, für das die Kinder- oder Waisenzulagen dem Antragsteller, dem Ehepartner oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person gewährt werden,

b) das Kind, für das der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person keine solche Zulage bekommen, aber das vom « Fonds du Logement » als unterhaltsberechtigtes Kind betrachtet wird, wenn die Personen den Beweis davon erbringen;

Wird als Behinderter betrachtet die Person, die mit dem folgenden behaftet ist :

— entweder um mindestens 66 % einer Insuffizienz oder einer Verminderung der körperlichen oder der geistigen Fähigkeit aus einer oder mehreren Erkrankungen;

— oder deren Verdienstmöglichkeit in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Zulagen für Behinderten auf wenigstens ein Drittel der Verdienste gekürzt ist, die eine gesunde Person bei der Ausübung eines Berufes auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt erhalten könnte;

— oder deren Mangel an Unabhängigkeit in Anwendung desselben Gesetzes wenigstens auf 9 festgesetzt ist.

Der Waise sowie das behinderte Kind werden als zwei Kinder betrachtet.

Der Antragsteller, der in demselben Maße mit einer solchen Insuffizienz oder Verminderung der Fähigkeit behaftet ist, wird außerdem betrachtet, als ob er ein unterhaltsberechtigtes Kind hätte.

Unter denselben Bedingungen findet diese Bestimmung auch Anwendung auf den Ehepartner des Antragstellers, die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person, sowie auf jede Person, die mit derselben Behinderung behaftet ist, soweit sie und der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person höchstens im zweiten Grad verwandt sind und unter einem Dach wohnen. In diesem Fall soll der Antragsteller sich verpflichten, dem « Fonds du Logement » den Beweis dieses Zusammenlebens zu erbringen, wenn die Wohnung, Gegenstand des Darlehens besetzt wird und spätestens sechs Monate nach dem ersten Tag der Besetzung.

Art. 8. § 1. Die vom Antragsteller erhaltenen Einkommen dürfen den Gesamtbetrag von BF 1 150 000 plus BF 100 000 pro unterhaltberechtigtes Kind ab dem vierten nicht überschreiten

§ 2. Der Gesamtbetrag der zu berücksichtigten Einkommen entsprechen den den Personensteuern unterworfenen Einkommen des Antragstellers und seines Ehepartners oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person; diese Einkommen betreffen das vorletzte Jahr vor dem in Artikel 6 Absatz 1 erwähnten Datum.

§ 3. Mit der schriftlichen Genehmigung, die von dem Antragsteller, dem Ehepartner oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person an den « Fonds du Logement » erteilt wird, kann der « Fonds du Logement » bei der Verwaltung der direkten Steuer die Bescheinigungen betreffend ihre Einkommen erhalten.

Wenn der Antragsteller dem Fonds du Logement den Steuerbescheid der Heberolle betreffend die Steuer auf die natürlichen Personen vorlegt, wird dieser von den vorerwähnten Formalitäten bei der Verwaltung der direkten Steuer befreit.

Die Antragsteller, die von der nationalen Steuer freie Gehälter, Löhne oder Vergütungen genießen, sollen eine Bescheinigung des Schuldners vorlegen, mit der Angabe der Gesamtheit der erhaltenen Gehälter, Löhne oder Vergütungen, so daß die Besteuerungsgrundlage bestimmt werden könnte, wie es wäre, wenn die betroffenen Einkommen dem Steuersystem des allgemeinen Rechts unterworfen wären.

Art. 9. Am in Artikel 6 Absatz 1 erwähnten Datum dürfen weder der Darlehensnehmer noch sein Ehepartner oder die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person ganz Eigentümer oder Nießbraucher einer anderen Wohnung sein als die, für die das Darlehen gewährt wird.

Es wird von dieser Bedingung abgewichen, wenn es sich aus einer Untersuchung des « Fonds du Logement » ergibt, daß die Wohnung überbevölkert oder ausweglos gesundheitsschädlich ist.

Wenn die Wohnung durch den Haushalt des Darlehensnehmers überbevölkert wird, soll dieser die Wohnung binnen einem Jahr ab dem Darlehensabschluß zum Verkauf anbieten und nach eventuellen Abzug einer vom « Fonds du Logement » festgelegten Summe den Verkaufsreinerlös für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens bestimmen.

Für die Anwendung der im ersten Absatz des vorliegenden Artikels erwähnten Bedingung werden die Übertragungen eines Teils des Eigentums oder Nießbrauchs, die im Laufe der zwei vorherigen Jahre vom Darlehensnehmer, seinem Ehepartner oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person ausgeführt worden sind, nicht berücksichtigt.

TITEL IV. — Bedingungen über das Gebäude und dessen Bewohnung

Art. 10. Der Darlehensnehmer und seine Familie sind verpflichtet, das Gebäude, für das das Darlehen gewährt wird, zu bewohnen. Es ist ihnen verboten, es außer in außergewöhnlichen Fällen und mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des « Fonds du Logement » ganz oder teilweise zu vermieten.

Art. 11. Das Gebäude darf nur mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des « Fonds du Logement » einem handwerklichen, kaufmännischen Gebrauch zugeteilt oder anders zu Wohnzwecken benutzt werden.

Wenn der Antragsteller Landwirt oder Gärtner ist, muß er den Beruf, den er hauptsächlich ausübt, durch eine Bescheinigung des für das Gebiet zuständigen Steuerkontrolleurs beweisen.

Art. 12. Es wird dem Antragsteller verboten, während der Dauer des Darlehens seine Wohnung für eine Schankwirtschaft, ein Restaurant oder einen Gasthof direkt oder indirekt zu bestimmen.

Art. 13. Kein Darlehen darf für eine Wohnung, die den vom « Fonds du Logement » als genügende geschätzten Bedingungen über die Hygiene und die Bewohnbarkeit nicht entspricht, für Baracken oder irgendwelche prekäre Wohnung gewährt werden.

Die Wohnung muß genug geräumig sein, um die Familie annehmbar aufzunehmen, unter Berücksichtigung der Anzahl, des Geschlechts und des Alters der Personen, die diese Familie zusammensetzen. Im Prinzip soll sie mindestens drei Schlafzimmer haben.

Art. 14. Unter Vorbehalt der im nachstehenden Artikel 16 vorgesehenen Abweichungen darf der Verkaufswert der Wohnung, für die das Darlehen gewährt ist, die nachstehenden Höchstwerte, Grundstück inbegriffen, nicht überschreiten :

§ 1. Wenn das Darlehen einen neuen Bau, die Ausführung von wichtigen Arbeiten, den Ankauf eines von der « Société régionale wallonne du Logement » oder deren zugelassenen Gesellschaften verkauften Hauses oder den Ankauf von Häusern, die seit weniger als fünf Jahren fertiggestellt oder gebaut sind, betrifft, darf der Verkaufswert der Wohnung, Grundstück inbegriffen, höchstens BF 3 300 000 erreichen, wenn die Familie drei dem Haushalt angehörende Kinder hat.

Dieser Höchstwert wird um das Folgende erhöht :

a) 3 % pro Kind, das zusätzlich zu den drei ersten dem Haushalt angehört;

b) 6 % wenn das jüngste Kind des Antragstellers, seines Ehepartners oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person am im ersten Absatz von Artikel 6 erwähnten Bezugsdatum noch nicht acht Jahre alt ist;

c) 6 % für jeden Verwandten in aufsteigender Linie des Antragstellers, seines Ehepartners oder der mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebenden Person, der am vorerwähnten Bezugsdatum seit wenigstens sechs Monaten mit dem Antragsteller wohnt.

Diese Erhöhungen sind kumulativ.

Dieser wie hier oben erhöhte Höchstwert wird auf das volle Tausend nach oben oder unter abgerundet, je nachdem die Einerstelle fünfhundert erreicht oder nicht.

Für die Bestimmung der Anzahl der Kinder, die dem Haushalt angehören, wird als zwei Kinder betrachtet, das Kind, das um mindestens 86 % einer Insuffizienz oder Verminderung der körperlichen oder geistigen Fähigkeit aus einer oder mehrerer Erkrankungen, oder deren Verdienstmöglichkeit in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Zulagen für Behinderten auf wenigstens ein Drittel der Verdienste gekürzt ist, die eine gesunde Person bei der Ausübung eines Berufs auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt erhalten könnte, oder deren Mangel an Unabhängigkeit in Anwendung desselben Gesetzes auf 9 festgesetzt ist.

Der Antragsteller, der in demselben Maße mit einer solchen Insuffizienz oder Verminderung der Fähigkeit behaftet ist, wird außerdem betrachtet, als ob er ein dem Haushalt angehörendes Kind hätte.

Unter denselben Bedingungen findet diese Bestimmung auch Anwendung auf den Ehepartner des Antragstellers, die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person, sowie auf jede Person, die mit derselben Behinderung behaftet ist, soweit sie und der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in einer

eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person höchstens im zweiten Grad verwandt sind und unter einem Dach wohnen. In diesem Fall soll der Antragsteller sich verpflichten, dem « Fonds du Logement » den Beweis dieses Zusammenlebens zu erbringen, wenn die Wohnung, Gegenstand des Darlehens besetzt wird und spätestens sechs Monate nach dem ersten Tag der Besetzung.

§ 2. Wenn das Darlehen einen anderen Gegenstand hat, als diejenigen, die im vorstehenden § 1 aufgezählt sind, darf der Verkaufswert der Wohnung, Grundstück inbegriffen, höchstens BF 3 100 000 erreichen, wenn die Familie drei dem Haushalt angehörenden Kinder hat.

Die in § 1 des vorliegenden Artikels vorgesehenen Erhöhungen gelten für diesen Höchstbetrag.

§ 3. Die Beträge der Verkaufswerte und der Darlehen, die in den §§ 1 und 2 festgelegt sind, werden um BF 300 000 erhöht, wenn die Wohnung wie folgt gelegen wird :

1° entweder in einem in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Gebiet;

2° oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder -teilgebiet;

3° oder in einem architektonischen Komplex, dessen Elementen aufgrund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmalschutz gesetzt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;

4° oder in einem Stadtrenovierungsgebiet, das in Anwendung der Regelung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Subventionen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen festgelegt worden ist;

5° oder in einem vorrangigen Beteiligungsgebiet, wie es von der Exekutive bestimmt wurde.

§ 4. Wenn das Darlehen einen neuen Bau, die Ausführung von wichtigen Arbeiten, den Ankauf eines von der « Société régionale wallonne du Logement » oder deren zugelassenen Gesellschaften verkauften Hauses oder den Ankauf von Häusern, die seit weniger als fünf Jahren fertiggestellt oder gebaut sind, betrifft, werden die nach § 1 und 3 festgelegten Beträge um BF 250 000 kumulativ erhöht, wenn es sich um das folgende handelt :

— eine Wohnung, die die Gesamtheit oder einem Teil eines Gebäudes, das aneinandergrenzend ist bzw. aneinandergrenzend sein kann, bildet, und die innerhalb eines Häuserblocks gelegen ist, von dem wenigstens zwei Drittel aneinandergrenzend sind bzw. aneinandergrenzend sein können :

— den Erwerb einer Wohnung aufgrund eines Vertrags mit einem Privatunternehmen, soweit sie nie besetzt worden ist und sie den oben festgelegten Kriterien genügt.

Art. 15. In Abweichung vom vorstehenden Artikel 2 a kann der « Fonds du Logement » auf die Begutachtung des Gebäudes verzichten, wenn das Darlehen höchstens BF 100 000 beträgt, und seinen Verkaufswert aufgrund jedes Beweisstückes schätzen.

Art. 16. § 1. Der « Fonds du Logement » kann gegebenenfalls Überschreitungen der in Artikel 14 festgelegten Höchstbeträge annehmen, wenn das Immobiliengeschäft für das das Darlehen gewährt wird, das folgende betrifft : den Ankauf einer Wohnung, die von der « Société régionale wallonne du Logement » oder deren zugelassenen Gesellschaften, einer Gemeinde, einer interkommunalen Vereinigung oder einem Sozialhilfzentrum verkauft wird oder den Bau einer Wohnung mit einer Erwerbsverpflichtung mit der Beteiligung derselben Einrichtungen.

§ 2. Besteht die Beteiligung des Fonds du Logement aus einem zweitrangigen Hypothekarischen Darlehen, das nach einem erstrangigen Darlehen eines von der allgemeinen Spar- und Rentenkasse zugelassenen Kreditinstituts oder der « Société régionale wallonne du Logement » gewährt wird, dann wird in Abweichung der Bestimmungen von Artikel 14 der Höchstwert des Gebäudes, Grundstück inbegriffen, derjenige sein, der von der erstrangigen Darlehensgesellschaft für das betreffende Geschäft angenommen worden ist.

§ 3. Um den Verkaufswert des Gebäudes zu schätzen, werden die zu Berufszwecken benutzten Grundstücke und Bauten nicht berücksichtigt, wenn der Antragsteller Landwirt oder Gärtner ist.

TITEL V. — Höchstbetrag des Darlehens

Art. 17. Unbeschadet der Bestimmungen der nachstehenden Artikel 18, 19 und 20 darf der Gesamtbetrag, der aus der Gesamtheit der finanziellen Unterstützungen von Dritten, einschließlich des Darlehens mit degressivem Satz für Familien, des Betrags des in Artikel 28 der vorliegenden Regelung erwähnten Einmalbeitrags der Lebensversicherung und der von der Region gewährten Prämien besteht, je nach Fall 100 % des folgenden nicht überschreiten :

1° der wirklichen Kosten der Bauarbeiten;

2° des Verkaufswerts des Gebäudes oder des Ankaufspreis, wenn dieser in Ankaufsfall niedriger ist;

3° des Verkaufswerts des Gebäudes im Falle der Rückzahlung von teuren Schulden;

4° der wirklichen Kosten der Sanierungsarbeiten.

Wenn der Einmalbeitrag der Lebensversicherung 5 % der im vorliegenden Artikel erwähnten Hauptdarlehen nicht überschreitet, werden die vorstehenden Höchstwerte um diesen Überschuss erhöht.

Der Prozentsatz von 100 % wird auf 90 % herabgesetzt, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht durch die in Artikel 28 der vorliegenden Regelung erwähnten Lebensversicherung gedeckt wird.

Die erhaltenen Beträge werden auf das volle Tausend nach oben oder unter abgerundet, je nachdem die Einerstelle fünfhundert erreicht oder nicht.

Art. 18. Die gewährten zweitrangigen hypothekarischen Darlehen dürfen, was auch ihr Gegenstand sein mag, BF 750 000 nicht überschreiten.

TITEL VI. — Minimalbeitrag von persönlichen Einsparungen

Art. 19. Der Darlehensnehmer soll dem Immobiliengeschäft, für das das Darlehen gewährt wird, so viele persönliche Einsparungen wie möglich widmen. Der « Fonds du Logement » behält sich das Recht vor, den Darlehensbetrag unter Berücksichtigung der finanziellen Fähigkeiten des Betroffenen festzulegen. Die Höhe des Beitrags der persönlichen Einsparungen soll mindestens eine genügende Summe erreichen, um die mit dem Geschäft verbundenen gesamten Beurkundungskosten und irgendwelche andere Kosten und außerdem die Differenz zwischen den wirklichen Kosten oder dem Verkaufswert des Gebäudes und dem in Artikel 17 bestimmten Höchstbetrag zu decken.

Im Sinne des vorliegenden Artikels entsprechen die « persönlichen Einsparungen » außer den eigenen Barmitteln des Darlehensnehmer auch den von ihm in dem betreffenden Gut schon angelegenen Natural-einsparungen und zwar :

— der Einbringung des Grundstücks, das von keinen Lasten belastet ist und auf dem die Wohnung gebaut ist oder gebaut werden wird;

- den schon bezahlten Materialien, die zwecks des Baus oder der auszuführenden Arbeiten geliefert werden;
- dem bzw. den Miteigentumsanteilen nach Abzug der eventuellen Lasten, die der Darlehensnehmer in dem Gut, von dem er das Volleigentum erwerbt, besitzt;
- dem Nettowert einer vorher erworbenen Wohnung nach Abzug der eventuellen ihn belastenden Schulden.

Art. 20. In außergewöhnlichen Fällen darf der « Fonds du Logement » im Glauben an günstige Vermutungen, deren Wert er allein schätzen kann, annehmen, daß die in Artikel 17 festgelegten Anteilsummen überschritten werden und daß die Einbringung von persönlichen Einsparungen unter den in Artikel 19 Absatz 1 festgelegten Minimalwerten liegt. Für jeden Sonderfall bestimmt er die Sicherungsbedingungen, die der Darlehensnehmer erfüllen muß.

TITEL VII. — Zinssatz

Art. 21. § 1. Der Zinssatz der Darlehen ist umgekehrt proportional zu der Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder des Darlehensnehmers und dessen Ehepartners.

Für die Darlehensnehmer mit drei unterhaltsberechtigten Kindern und einem Einkommen von höchstens BF 550 000 beträgt der Nettozinssatz 4,50 % im Jahr.

Für die Darlehensnehmer mit drei unterhaltsberechtigten Kindern und einem Einkommen zwischen BF 550 001 und BF 750 000 beträgt der Nettozinssatz 5 % im Jahr.

Für die Darlehensnehmer mit drei unterhaltsberechtigten Kindern und einem Einkommen zwischen BF 750 001 und BF 950 000 beträgt der Nettozinssatz 5,75 % im Jahr.

Für die Darlehensnehmer mit drei unterhaltsberechtigten Kindern und einem Einkommen zwischen BF 950 001 und BF 1 500 000 beträgt der Nettozinssatz 7 % im Jahr.

§ 2. Die vorerwähnten Nettosätze werden um 0,50 % pro Jahr herabgesetzt, wenn die Wohnung wie folgt gelegen ist :

1° entweder in einem in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Gebiet;

2° oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder -teilgebiet;

3° oder in einem architektonischen Komplex, dessen Elementen aufgrund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmalschutz gesetzt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;

4° oder in einem Stadtrenewierungsgebiet, das in Anwendung der Regelung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Subventionen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen festgelegt worden ist;

5° oder in einem vorrangigen Beteiligungsgebiet, wie es von der Exekutive bestimmt wurde.

§ 3. Die in vorstehenden § 1 erwähnten Nettosätze werden um 0,50 % pro unterhaltsberechtigtes Kind ab dem vierten herabgesetzt, ohne daß sie jedoch unter 1 % pro Jahr sein könnten.

§ 4. Wenn am 1. Januar eines späteren Jahres im Laufe des Darlehens die Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder größer wird, wird der Zinssatz ab diesem Datum auf den dieser Anzahl entsprechenden Satz für den noch zu tilgenden Restbetrag des Darlehens herabgesetzt.

Der Zinssatz wird nicht erhöht, wenn die Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder minder wird.

Um diese Herabsetzungen der laufenden Sätze zu genießen, soll der Darlehensnehmer es binnen den drei ersten Monaten des Jahres, ab dem diese Herabsetzung Anwendung finden kann, schriftlich beim Zentralsitz des « Fonds du Logement » beantragen.

Im Fall eines spät eintretenden Antrags findet die Herabsetzung erst ab dem 1. Januar des folgenden Jahres Anwendung.

Wenn die Kapitaltilgung durch Monatsrate geleistet wird, erfolgt die Herabsetzung ab dem 1. Tag des zweiten Monats nach Empfang des Dokuments zur Bescheinigung der Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder am 1. Tag des Monats nach dem Geburt.

Im Falle einer Herabsetzung des Zinssatzes im Laufe des Darlehens wird der Betrag der Monatsrate in entsprechender Höhe für die noch zu laufende Dauer herabgesetzt.

§ 5. Der « Fonds du Logement » kann in seinen Darlehensverträgen einen vereinbarten Satz, der um 0,50 % niedriger als den Nettosatz ist, anwenden. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Last, die sich aus der Teilung der Rückzahlungsjahresraten ergibt, wird betrachtet, daß dieser vereinbarte Satz den vorerwähnten Nettosätzen entspricht.

§ 6. Wenn der Darlehensnehmer gemäß Artikel 4 b die Wohnung teilweise für die Ausübung eines geschäftlichen, handwerklichen, freien oder anderen Berufs bestimmt, werden die Zinssätze, die sich aus der Anwendung der vorstehenden Paragraphen ergeben, um 0,50 % pro Jahr erhöht.

§ 7. Wenn die Kapitaltilgung nicht durch geteilte Jahresraten sondern durch Monatsrate geleistet wird, wird der monatliche Zinssatz zwischen dem Nettosatz und dem vereinbarten Satz, der sich aus der Anwendung der vorstehenden Paragraphen ergibt, festgelegt und nach der Formel $(1 + i)^{12} = 1 + I$ berechnet, wo i der berücksichtigte monatliche Zins ist und I der jährliche Zinssatz ist.

Art. 22. Die in Artikel 21 erwähnten Zinssätze gelten ausschließlich für den nicht fälligen Teil des Schuldes des Darlehensnehmers. Jeder fällige und nicht bezahlte Teil des Restbetrags des Schuldes kann mit einer Erhöhung des Zinssatzes um 0,50 % pro Jahr bis seiner Behebung versehen werden.

TITEL VIII. — Dauer, Rückzahlung und Ablösung des Darlehens

Art. 23. Die Dauer des Darlehens wird nach den Geldmitteln der Familien und dem Alter des Darlehensnehmers und höchstens auf 25 Jahre festgelegt.

In außergewöhnlichen Fällen darf der « Fonds du Logement » jedoch Darlehen mit einer längeren Dauer gewähren, ohne daß sie dreißig Jahre überschreiten können.

Die Dauer muß auf jeden Fall so festgelegt werden, daß das Darlehen ganz getilgt worden ist, wenn der Darlehensnehmer fünfundsiebzehn wird.

Art. 24. Die Darlehen werden durch gleiche und konstante Monatsrate zurückgezahlt, die den Zins und die Kapitaltilgung beinhalten.

Art. 25. Der Darlehensbetrag wird dem Darlehensnehmer persönlich nicht übergeben; die Einzahlung wird mit der Zustimmung des Darlehensnehmers dem Vertragspartner direkt geleistet, d.h. gegebenenfalls dem bzw. den Verkäufern des erworbenen Gutes, den Lieferanten und/oder Unternehmern, die die Arbeitsleistungen erbringen, dem Übergebenden der vom « Fonds du Logement » zu Lasten übernommenen Forderung.

TITEL IX. — *Sicherungen*

Art. 26. Der Darlehensnehmer, sein Ehepartner oder die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person verpflichten sich solidarisch in der beglaubigten Darlehensurkunde. Sie sollen das Gebäude, für das das Darlehen gewährt wird, zur Bestellung einer Hypothek zugunsten des « Fonds du Logement » verwenden.

Art. 27. Der Darlehensnehmer, sein Ehepartner oder die mit ihm in einer eheähnlichen Gemeinschaft lebende Person müssen aufgrund einer in der Darlehensurkunde eingefügten Sonderklausel dem « Fonds du Logement » ihre Gehälter oder Löhne bis zur Höhe der gesamten fälligen Schuldbeträge anweisen.

Art. 28. Der Darlehensnehmer muß vor dem Abschluß der Darlehensurkunde zugunsten des « Fonds du Logement » eine Lebensversicherung mit einem Einmalbeitrag bei der allgemeinen Spar- und Rentenkasse abschließen. Die Prämie wird ihm vom « Fonds du Logement » zusätzlich zum Hauptbetrag des Darlehens vorgeschossen.

Wenn der Darlehensnehmer aus Gesundheitsgründen vom Versicherungsträger nicht zugelassen wird, darf der « Fonds du Logement », wie er wünscht, entweder das Darlehen gewähren, ohne zu verlangen, daß er durch eine Lebensversicherung gedeckt wird, oder die Lebensversicherung auf das Leben eines anderen Mitglieds der Familie abschließen lassen, dessen berufliche Einkommen vermutlich zu der Einzahlung der Monatsraten der Darlehensrückzahlung dienen werden. In diesem letzten Fall darf der « Fonds du Logement », wenn er es für geeignet hält, verlangen, daß das besagte Mitglied sich im Geschäft als solidarischer Mitdarlehensnehmer beteiligt.

TITEL X. — *Kosten*

Art. 29. Die gesamten vom Darlehen verursachten Kosten gehen zu Lasten des Darlehensnehmers.

Art. 30. § 1. Bei der Sammlung der erforderlichen Unterlagen soll der zukünftige Darlehensnehmer dem « Fonds du Logement » eine Summe von BF 3 500 als Bearbeitungsgebühren überweisen.

§ 2. Die Bearbeitungsgebühr bleibt im Besitz des « Fonds du Logement » im Fall der Verwirklichung des Darlehens. Im Falle der Auflösung des Darlehensantrags wird sie nach Abzug einer Summe von BF 1 000 nur zurückgezahlt, wenn der « Fonds du Logement » mit keinen Begutachtungskosten belastet worden ist.

Die so behaltene Summe bleibt im Besitz des « Fonds du Logement » als Pauschaldeckung der vom ihm ausgelegten Kosten.

Gesehen, um dem Ministerialerlaß vom 26. Mai 1993 zur Genehmigung der Regelung der Darlehen, die mittels der Kapitalien aus dem Fonds B2 vom « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » zu gewähren sind, beigefügt zu werden.

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,

R. COLLIGNON

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 93 — 1865

[C — 27338]

26 MEI 1993. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het reglement van de door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » (Woningfonds van de kroostrijke gezinnen van Wallonië) met kapitalen van het B2 Fonds toe te kennen leningen

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 77 ter en 77 quater;

Gelet op het besluit van de Executieve van 13 mei 1993 betreffende de aanwending van uit het B2 Fonds voortkomende kapitalen door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie »;

Gelet op de beslissing die op 26 april 1993 door de raad van bestuur van het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » onder voorbehoud van de ministeriële goedkeuring genomen werd,

Besluit :

Artikel 1. Het bijgaande reglement van de leningen is goedgekeurd. Het werd opgemaakt overeenkomstig artikel 17 van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 mei 1993 betreffende de aanwending van de uit het B2 Fonds voortkomende kapitalen door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ».

Art. 2. Het ministerieel besluit van 25 februari 1980 houdende goedkeuring van de leningen in het Waalse Gewest toe te staan door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » door middel van de kapitalen die voortkomen uit het B2 Fonds, is opgeheven.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 juni 1993.

Namen, 26 mei 1993.

R. COLLIGNON

Bijlage

Reglement van de door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » door middel van de kapitalen van het B2 Fonds toe te kennen leningen

TITEL I. — *Terminologie*

Artikel 1. De coöperatieve vennootschap « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » wordt in de volgende artikelen met de benaming « Fonds du Logement » aangeduid.

Art. 2. Voor de toepassing van deze bepalingen dient te worden verstaan onder :

a) « handelswaarde of geraamde waarde van het gebouw » : haar huidige waarde vastgesteld op basis van een expertise van het « Fonds du Logement »;

b) « reële of geschatte kost van het gebouw » : de reële bouwprijs ervan, het terrein inbegrepen, vastgesteld aan de hand van de bepalingen van de bestekken, de omschrijving van de werkzaamheden, de opmetingen en de geraamde uitgaven, de resultaten van de aanbestedingen en de inschrijvingen alsook van de prijzen die de aannemers normaal toepassen bij het sluiten van het (de) aannemingscontract(en);

c) « belangrijke werkzaamheden » : werkzaamheden waarvan de kosten, na uitvoering, gelijk zijn aan ten minste 50 % van de handelswaarde van het gebouw;

d) « reële of geraamde kosten van de werkzaamheden » : hun reële prijs vastgesteld aan de hand van dezelfde gegevens als die bedoeld onder b.

TITEL II. — Voorwerp van de leningen

Art. 3. De leningen worden toegestaan voor de hiernavermelde verrichtingen betreffende een in het Waalse Gewest gelegen huis of appartement dat uitsluitend voor bewoning bestemd is : aankoop, bouw, wederopbouw, renovering en terugbetaling van met het oog op voornoemde verrichtingen aangelegene schulden.

Art. 4. De leningen verricht met kapitalen van het B2 Fonds kunnen eveneens worden toegestaan voor de in artikel 3 opgesomde doeleinden :

a) voor woningen met bijgebouwen of lokalen bestemd voor het beoefenen van het beroep van land- of tuinbouwer;

b) voor woningen met lokalen bestemd voor een handelszaak, het beoefenen van een ambacht of een vrij beroep.

TITEL III. — Voorwaarden betreffende de aanvrager en zijn gezin

Art. 5. De aanvrager dient de referentiepersoon te zijn van een gezin met minstens drie kinderen ten laste. Binnen de perken van de door de Executieve toegestane investeringskredieten moet het « Fonds du Logement » echter voorrang verlenen aan gezinnen met minstens vier kinderen ten laste.

Art. 6. De juistheid van de gezinssamenstelling en de inkomsten wordt vastgesteld de dag waarop « het Fonds du Logement » de aanvrager mededeelt dat hij de in artikel 30 bedoelde behandelingskosten van het dossier moet vereffenen.

Het aantal kinderen ten laste dat in aanmerking komt om de oorspronkelijke rentevoet van de lening te bepalen is echter het aantal dat in overweging wordt genomen wanneer het volledige dossier wordt ingediend bij de maatschappelijke zetel van het « Fonds du Logement ».

Art. 7. In de zin van dit reglement dient te worden verstaan onder kind ten laste :

a) — « kind ten laste » : het kind waarvoor een kinderbijslag of een wezenrente wordt toegekend aan de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft alsmede het kind waarvoor de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft dergelijke bijslagen niet ontvangen maar dat door de vennootschap als effectief te hunner laste wordt beschouwd indien zij het kunnen bewijzen;

— « gehandicapte » :

hetzij de persoon die wegens één of meer aandoeningen getroffen is door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid;

hetzij de persoon van wie het verdienvermogen krachtens de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten beperkt is tot één derde of minder van wat een valide persoon in staat is te verdienen door één of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt uit te oefenen;

hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste negen punten vastgesteld is.

Om het aantal kinderen ten laste vast te stellen worden het weeskind alsmede het gehandicapte kind beschouwd als twee kinderen ten laste.

Wordt eveneens beschouwd als hebbende een kind ten laste de aanvrager die in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid. Deze bepaling is eveneens onder dezelfde voorwaarden van toepassing op de echtgenote van de aanvrager of op de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft alsmede op iedere persoon met dezelfde handicap, voor zover ze tot in de tweede graad aanverwant is met de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft en voor zover ze in hetzelfde huis woont. In dat geval moet de aanvrager zich ertoe verbinden de vennootschap uiterlijk zes maanden na de eerste dag van de bewoning het bewijs van dat samenwonen voor te leggen, zodra de woning waarvoor de lening wordt toegekend, bewoond is.

Art. 8. § 1. De inkomsten van de aanvrager mogen niet meer bedragen dan F 1 150 000, verhoogd met F 100 000 per kind ten laste vanaf het vierde kind.

§ 2. Het globale bedrag van de in overweging te nemen inkomsten stemt overeen met de belastbare inkomsten in de personenbelasting van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, die slaan op het voorlaatste jaar voorafgaande aan de datum bedoeld in artikel 6, eerste lid.

§ 3. Met de schriftelijke machtiging van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, kan het « Fonds du Logement » de attesten omtrent hun inkomsten bij de Administratie der directe belastingen verkrijgen.

Het « Fonds du Logement » is ontlast van bovenvermelde formaliteiten indien de aanvrager het aanslagbiljet van de inkomsten in de personenbelasting kan overleggen.

De aanvragers die wedden, lonen of emolumenten ontvangen die vrij zijn van rijksbelastingen, zullen een attest van de schuldenaar van de inkomsten moeten overleggen met vermelding van het totale bedrag van de ontvangen wedden, lonen of emolumenten om de grondslag van de belasting te kunnen vaststellen, zoals het het geval is wanneer voornoemde inkomsten onder het stelsel van het gemene recht aan de belasting onderworpen zijn.

Art. 9. Noch de aanvrager noch zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, mogen op de in artikel 4, tweede lid, bedoelde datum de volle eigendom of het vruchtgebruik hebben van een andere woning dan het onroerend goed waarvoor de lening toegestaan wordt.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken wanneer uit een onderzoek van het « Fonds du Logement » blijkt dat de woning overbevolkt of onherroepelijk ongezond is.

Indien de overbevolking van de woning te wijten is aan het gezin van de aanvrager, dan moet hij ze te koop stellen binnen een termijn van één jaar te rekenen vanaf het aangaan van de lening en de netto-opbrengst van de verkoop, na facultatieve aftrek van een door het « Fonds du Logement » te bepalen som, aanwenden voor de vervroegde afbetaling van de lening.

Voor de toepassing van de in het eerste lid vermelde voorwaarde wordt geen rekening gehouden met de tijdens de twee voorgaande jaren door de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft vervreemde eigendomsgedeelten of vruchtgebruiken.

TITEL IV. — Voorwaarden betreffende het gebouw en zijn bewoning

Art. 10. De lener en zijn gezin zijn verplicht in het gebouw te wonen waarvoor de lening wordt toegestaan. Zij mogen het noch gedeeltelijk noch geheel verhuren, behalve in uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het « Fonds du Logement ».

Art. 11. Het gebouw mag enkel mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het « Fonds du Logement » bestemd worden voor een handelszaak, het beoefenen van een ambacht, enz.

Is de aanvrager land- of tuinbouwer, dan moet hij door middel van een attest van de controleur der belastingen van het ambtgebied het bewijs leveren dat zulks zijn hoofdberoep is.

Art. 12. Tijdens de duur van de lening mag de lener zijn woning noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks als drankhuis, spijshuis of herberg gebruiken.

Art. 13. Er mag geen lening worden toegestaan voor een woning die niet voldoet aan de door het « Fonds du Logement » als toereikend geachte voorwaarden van hygiëne en bewoonbaarheid, voor een krot of elke andere woning die zich in een bedenkelijke toestand bevindt.

De woning moet ruim genoeg zijn om het gezin behoorlijk te kunnen onderbrengen rekening houdende met het aantal, het geslacht en de leeftijd van de personen die het samenstellen. In principe moet ze minstens drie slaapkamers bevatten.

Art. 14. Onder voorbehoud van de in artikel 16 bedoelde afwijkingen mag de handelswaarde van de woning, het terrein inbegrepen, waarvoor de lening wordt toegestaan, volgende maxima niet overschrijden :

§ 1. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een nieuwbouw, de uitvoering van belangrijke werkzaamheden, de aankoop van een huis verkocht door de « Société régionale wallonne du Logement » (Waalse Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting) en haar erkende vennootschappen, of voor de aankoop van huizen die minder dan vijf jaar geleden voltooid of gebouwd werden, bedraagt de maximale handelswaarde van de woning, het terrein inbegrepen, F 3 300 000 indien het gezin drie kinderen telt.

Dat maximumbedrag wordt vermeerderd met :

a) 3 % per kind dat naast de drie eerste kinderen deel uitmaakt van het gezin;
b) 6 % wanneer het jongste kind van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, de leeftijd van acht jaar niet heeft bereikt op de in artikel 6, eerste lid, bedoelde referentiedatum;

c) 6 % voor elke ascendent van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft die op voornoemde referentiedatum sinds minstens zes maanden met de aanvrager samenwoont.

Die verhogingen zijn cumulatief.

Dat maximum wordt op het duizendtal naar boven of naar beneden afgerond al naar gelang het getal van de eenheden al dan niet vijfhonderd frank bereikt.

Wordt voor de vaststelling van het aantal kinderen die deel uitmaken van het gezin als twee kinderen beschouwd het kind dat getroffen is door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens één of meer aandoeningen, of wiens verdienvermogen krachtens de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten beperkt is tot één derde of minder van wat een valide persoon in staat is te verdienen door één of ander beroep op de arbeidsmarkt uit te oefenen, of wiens gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste 9 punten vastgesteld is.

Wordt eveneens beschouwd als hebbende een kind ten laste de aanvrager die in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid.

Deze bepaling is eveneens onder dezelfde voorwaarden van toepassing op de echtgenote van de aanvrager of op de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft alsmede op iedere persoon met dezelfde handicap, voor zover ze tot in de tweede graad aanverwant is met de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft en voor zover ze in hetzelfde huis woont. In dat geval moet de aanvrager zich ertoe verbinden de vennootschap uiterlijk zes maanden na de eerste dag van de bewoning het bewijs van dat samenwonen te leveren, zodra de woning waarvoor de lening wordt toegestaan, bewoond is.

§ 2. Als de lening voor andere doeleinden bestemd is dan die vermeld in § 1 mag de handelswaarde van het huis, het terrein inbegrepen, niet F 3 100 000 overschrijden indien het gezin drie kinderen telt die er deel van uitmaken.

Dat maximumbedrag kan vermeerderd worden met de in § 1 van dit artikel bedoelde percentages.

§ 3. De in § 1 en § 2 vastgestelde bedragen van de handelswaarden en leningen worden met F 300 000 verhoogd als de woning gelegen is :

1° hetzij in een in artikel 309 van het Waalse Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium bedoelde omtrek;

2° hetzij op een in artikel 322/12 van hetzelfde Wetboek bedoeld gemeentelijk grondgebied of grondgebied-gedeelte;

3° hetzij in een architecturaal geheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek werden geklasseerd of binnen de grenzen van een in artikel 364 van dat Wetboek bedoelde beschermingsgebied;

4° hetzij in een omtrek voor stadsvernieuwing vastgesteld aan de hand van de reglementering inzake toekenning door het Waalse Gewest van toelagen voor het uitvoeren van stadsvernieuwingsoperaties;

5° hetzij in een voorrangsinventiegebied zoals door de Executieve bepaald.

§ 4. Als de lening bestemd is voor een nieuwbouw, de uitvoering van belangrijke werkzaamheden, de aankoop van een door de « Société régionale wallonne du Logement » of haar erkende vennootschappen verkocht huis of voor de aankoop van een huis dat minder dan vijf jaar geleden voltooid of gebouwd werd, worden de overeenkomstig § 1 en § 3 vastgestelde bedragen cumulatief vermeerderd met F 250 000 indien het gaat om :

— een woning die een gedeelte of het geheel vormt van een aangrenzend of mogelijk aangrenzend gebouw en gelegen is binnen een blok huizen waarvan minstens twee derde aangrenzend of mogelijk aangrenzend zijn;

— de aankoop van een woning krachtens een overeenkomst met een privé-bedrijf op voorwaarde dat ze nooit bewoond werd en aan bovenvermelde criteria voldoet.

Art. 15. In afwijking van artikel 2, a mag het « Fonds du Logement » van de expertise van het gebouw afzien en de handelswaarde ervan op basis van elk bewijsstuk schatten als het bedrag van de lening niet F 100 000 overschrijdt.

Art. 16. § 1. Het « Fonds du Logement » kan in voorkomend geval aanvaarden dat de in artikel 14 bedoelde maximumwaarden overschreden worden als de onroerende verrichting waarvoor de lening wordt toegestaan, bestemd is hetzij voor de aankoop van een door de « Société régionale wallonne du Logement » of één van haar erkende vennootschappen, een gemeente, een intercommunale of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn verkocht huis, hetzij voor de bouw van een woning onder belofte van aankoop en met de tussenkomst van diezelfde instellingen.

§ 2. Als de tussenkomst van het « Fonds du Logement » bestaat in een lening van tweede hypotheek, toegestaan na een lening van eerste hypotheek van een kredietinstelling erkend door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of van de « Société régionale wallonne du Logement », zal de maximumwaarde van het gebouw, het terrein inbegrepen, in afwijking van de bepalingen van artikel 14 degene zijn die voor de kwestieuze verrichting aanvaard wordt door de instelling die een lening van eerste hypotheek toestaat.

§ 3. Om de handelswaarde van het gebouw te schatten wordt geen rekening gehouden met de voor beroepsdoeleinden gebruikte gronden en gebouwen indien de aanvrager als land- of tuinbouwer gevestigd is.

TITEL V. — Maximumbedrag van de lening

Art. 17. Onverminderd de bepalingen van de artikelen 18, 19 en 20 mag de som van de financiële bijdragen van derden, met inbegrip van de lening tegen een degressief gezinstarief, het bedrag van de in artikel 28 van dit reglement bedoelde eenheidspremie voor de levensverzekering en de door het Gewest toegekende premies al naar gelang het geval niet groter zijn dan 100 % van :

- 1° de reële kosten van de bouwwerkzaamheden;
- 2° de handelswaarde van het gebouw of, in geval van aankoop, van de aankoopprijs als deze kleiner is;
- 3° de handelswaarde van het gebouw, in geval van terugbetaling van aanzienlijke schulden;
- 4° de reële kosten van de renovatiewerkzaamheden.

Als de eenheidspremie voor de levensverzekering 5 % van de in dit artikel bedoelde hoofdleningen overschrijdt, worden de voornoemde maxima met dat overschot vermeerderd.

Het percentage van 100 % wordt tot 90 % teruggebracht als de terugbetaling van de lening niet gewaarborgd wordt door de in artikel 28 van dit reglement bedoelde levensverzekering.

De verkregen bedragen worden op het duizendtal naar boven of naar beneden afgerond al naar gelang het getal van de eenheden al dan niet gelijk is aan vijfhonderd frank.

Art. 18. De toegekende leningen van tweede hypotheek mogen niet F 750 000 overschrijden, wat hun voorwerp ook mag zijn.

TITEL VI. — Minimale persoonlijke inbreng

Art. 19. De lener moet een maximum persoonlijke contanten besteden aan de onroerende verrichting waarvoor de lening wordt toegekend, waarbij het « Fonds du Logement » zich het recht voorbehoudt het bedrag van de lening vast te stellen aan de hand van de financiële mogelijkheden van de belanghebbende. Het bedrag van de persoonlijke inbreng moet op zijn minst toereikend zijn om de aan de verrichting inherente aktenkosten alsook andere kosten te dekken. Het moet bovendien overeenstemmen met het verschil tussen de reële kost of de handelswaarde van het gebouw en de in artikel 17 bedoelde maximale quotiteit van de lening.

Naast de persoonlijke contanten van de lener, beantwoorden volgende investeringen in natura aan het begrip « persoonlijke inbreng » in de zin van dit besluit :

- de inbreng van het onbelaste terrein waarop de woning gebouwd is of gebouwd zal worden;
- de materialen die reeds betaald zijn met het oog op de uit te voeren bouw of werkzaamheden;
- het of de onverdeelde deel/delen, na aftrek van de eventuele lasten, waarover de lener beschikt in het goed waarvan hij de volle eigendom verwerft;
- de nettowaarde van een vroeger verworven huis, onder aftrek van de eventuele lasten die ze bezwaren.

Art. 20. In uitzonderlijke gevallen kan het « Fonds du Logement », aan de hand van gunstige vermoedens waarvan het de waarde zelf mag inschatten, toelaten dat de in artikel 17 bepaalde quotiteiten overschreden worden en dat de inbreng van persoonlijke contanten kleiner is dan de in artikel 19, eerste lid, bedoelde minimumbedragen. Voor elk bijzonder geval bepaalt het de garantievorwaarden waaraan de lener moet voldoen.

TITEL VII. — Rentevoet

Art. 21. § 1. De rentevoet van de leningen is omgekeerd evenredig met het aantal kinderen ten laste van de lener en zijn echtgenote.

Voor leners met drie kinderen ten laste en van wie de inkomsten gelijk zijn aan of lager dan F 550 000, is de netto-rentevoet 4,50 % per jaar.

Voor leners met drie kinderen ten laste en van wie de inkomsten tussen F 550 001 en F 750 000 schommelen, is de netto-rentevoet 5 % per jaar.

Voor leners met drie kinderen ten laste en van wie de inkomsten tussen F 750 001 en F 950 000 schommelen, is de netto-rentevoet 5,75 % per jaar.

Voor leners met drie kinderen ten laste en van wie de inkomsten tussen F 950 001 en F 1 150 000 schommelen, is de netto-rentevoet 7 % per jaar.

§ 2. De bovenvermelde netto-rentevoeten worden met 0,50 % per jaar verminderd als de woning gelegen is :

- 1° hetzij in een in artikel 309 van het Waalse Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium bedoelde omtrek;
- 2° hetzij op een in artikel 322/12 van hetzelfde Wetboek bedoeld gemeentelijk grondgebied of grondgebied-gedeelte;
- 3° hetzij in een architecturaal geheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek werden geklasseerd of binnen de grenzen van een in artikel 364 van dat Wetboek bedoelde beschermingsgebied;
- 4° hetzij in een omtrek voor stadsvernieuwing vastgesteld aan de hand van de reglementering inzake toekenning door het Waalse Gewest van toelagen voor het uitvoeren van stadsvernieuwingsoperaties;
- 5° hetzij in een voorrangsinventiegebied zoals door de Executieve bepaald.

§ 3. De in § 1 bedoelde nettorentevoeten worden vanaf het vierde kind met 0,50 % per jaar verminderd per kind ten laste, zonder echter lager dan 1 % per jaar te mogen zijn.

§ 4. Indien het aantal kinderen ten laste, op 1 januari van een vorig jaar, tijdens de duur van de lening groter geworden is, wordt de rentevoet vanaf die datum teruggebracht tot de voet die met dat aantal overeenstemt voor het saldo van de af te lossen lening.

De rentevoet wordt niet verhoogd als het aantal kinderen ten laste vermindert.

Om een vermindering van de lopende rentevoeten te kunnen genieten, moet de lener binnen de drie eerste maanden van het jaar vanaf hetwelke de vermindering toepasselijk wordt een schriftelijke aanvraag indienen bij de hoofdzetel van het « Fonds du Logement ».

In geval van laattijdige aanvraag wordt de vermindering slechts vanaf 1 januari van het volgende jaar toepasselijk.

Als de kapitaalafschrijving in maandelijkse afbetalingen gebeurt, zal de vermindering intreden op de eerste dag van de tweede maand na ontvangst van het document met het aantal kinderen dat de eerste dag van de maand na de geboorte recht heeft op kinderbijslag.

Indien de rentevoet verlaagd wordt tijdens de duur van de lening, wordt het bedrag van de maandelijkse afbetalingen voor de overige duur van de termijn verhoudingsgewijs verminderd.

§ 5. In zijn leningsovereenkomsten kan het « Fonds du Logement » een conventionele voet toepassen die 0,50 % per jaar lager is dan de nettorentevoet. Die voet wordt geacht overeen te stemmen met voornoemde nettorentevoet, rekening houdende met de bijkomende last die voortvloeit uit de splitsing van de annuïteiten van de terugbetaling.

§ 6. Wanneer de lener de woning overeenkomstig artikel 4, b, gedeeltelijk bestemt voor een commercieel, een ambachtelijk of een vrij beroep, worden de uit de toepassing van de vorige paragrafen voortvloeiende rentevoeten met 0,50 % per jaar vermeerderd.

§ 7. Wanneer de kapitaalafschrijving niet in gesplitste annuïteiten maar in maandelijkse afbetalingen gebeurt, wordt de maandelijkse rentevoet vastgelegd tussen de netto-rentevoet en de conventionele rentevoet die voortvloeit uit de toepassing van de vorige paragrafen. Hij wordt berekend volgens de formule $(1 + i)^n = 1 + I$ waarin i de weerhouden maandelijkse interest en I de overeenstemmende jaarlijkse rentevoet voorstelt.

Art. 22. De in artikel 21 bedoelde rentevoeten zijn uitsluitend toepasselijk op het niet vervallen deel van de schuld van de lener. Elk betaalbaar en onbetaald deel van het saldo van de schuld is onderworpen aan een interestverhoging van 0,50 % per jaar zolang de schuld niet terugbetaald is.

TITEL VIII. — Duur, terugbetaling en vereffening van de lening

Art. 23. De duur van de lening is beperkt tot vijftienvintig jaar en wordt vastgesteld naar gelang van de inkomsten van het gezin en van de leeftijd van de lener.

In uitzonderingsgevallen kan het « Fonds du Logement » leningen toestaan voor een langere duur die echter dertig jaar niet mag overschrijden.

De lening moet hoe dan ook volledig afgelost zijn wanneer de lener de leeftijd van vijfenzestig jaar bereikt heeft.

Art. 24. De leningen moeten terugbetaald worden in gelijke en constante maandelijkse aflossingen, waarin de interest en de kapitaalaflossing begrepen zijn.

Art. 25. Het bedrag van de lening wordt niet aan de lener afgegeven maar wordt, met zijn instemming, aan de tegenpartij afgegeven, d.w.z., al naar gelang het geval, aan de verkoper(s) van het gekochte goed, de leveranciers en/of aannemers die de werkzaamheden uitvoeren. Het overgedragen deel van de schuldvordering komt ten laste van het « Fonds du Logement ».

TITEL IX. — Waarborgen

Art. 26. De lener, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, verplichten zich solidair in de authentieke leningsakte. Ze moeten het gebouw waarvoor de lening toegekend wordt ten bate van het « Fonds du Logement » met hypotheek belasten.

Art. 27. De lener, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, moeten, aan de hand van een in de leningsakte ingevoegde bijzondere clausule, hun wedden of lonen ten belope van alle invorderbare bedragen overdragen aan het « Fonds du Logement ».

Art. 28. De lener moet vóór het verkrijgen van de leningsakte een levensverzekering met eenheidspremie bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas aangaan ten bate van het « Fonds du Logement » dat die premie boven de hoofdsom van de lening voorschiet.

Wanneer de lener om gezondheidsredenen niet erkend wordt door de verzekeringsmaatschappij, mag het « Fonds du Logement » naar eigen goeddunken hetzij de lening toestaan zonder te eisen dat ze door een levensverzekering gedekt is, hetzij de verzekering laten aangaan op naam van een ander lid van het gezin van wie verondersteld wordt dat zijn inkomsten hem zullen toelaten de lening in maandelijkse afbetalingen terug te betalen. In het laatste geval mag het « Fonds du Logement » eisen, indien het zulks nodig acht, dat betrokken lid als solidaire medelener in de verrichting tegemoetkomt.

TITEL X. — Kosten

Art. 29. Alle door de lening veroorzaakte kosten zijn ten laste van de lener.

Art. 30. § 1. Bij het samenstellen van zijn dossier moet de kandidaat-lener het « Fonds du Logement » een som van F 3 500 voor de dossierskosten betalen.

§ 2. Indien de lening wordt toegekend, blijven de betaalde dossierskosten in handen van het « Fonds du Logement ». Indien de leningsaanvraag wordt verworpen, wordt ze slechts, mits aftrek van een som van F 1 000, terugbetaald als het « Fonds du Logement » geen expertisekosten heeft moeten dragen. De door het « Fonds du Logement » aldus weerhouden som blijft hem toekomen ter forfaitaire dekking van de door hem gemaakte kosten.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 26 mei 1993 tot goedkeuring van het reglement van de door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » met kapitalen van het B2 Fonds toe te kennen leningen.

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

R. COLLIGNON.

L'article 1er du texte français de l'arrêté susmentionné, publié au *Moniteur belge* du 19 février 1993 à la page 3819, doit se lire comme suit :

« Article. 1er. La mutation est le passage d'un agent définitif d'un emploi du cadre à un autre emploi correspondant à son grade de ce même cadre et ce, dans le respect du règlement organique. »