

## VERTALING

N. 96 — 452

[C — 27087]

**15 FEBRUARI 1996.** — Besluit van de Waalse Regering tot wijziging van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 9 maart 1989 houdende uitvoering van de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode met het oog op de bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen

De Waalse Regering,

Gelet op de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode;

Gelet op het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 9 maart 1989 houdende uitvoering van de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode met het oog op de bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

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 maximale verkoopwaarde van middelgrote woningen aangepast moet worden aan die bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 15 februari 1996 tot vaststelling van de voorwaarden voor de tegemoetkoming van het Gewest ten gunste van jonge gezinnen die een hypothecaire lening aangaan voor de bouw of de renovatie van een eerste woning;

Overwegende dat bovenvermelde beschikking in overeenstemming gebracht moet worden met de door de Waalse Regering goedgekeurde maatregelen voor de wederopleving van de bouwsector, in het bijzonder voor de huisvesting dank zij een B.T.W.-vermindering;

Overwegende dat deze maatregelen slechts van tijdelijke aard zijn;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

**Artikel 1.** De bedragen "3 400 000 frank" en "3 600 000 frank", bedoeld in artikel 6 van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 9 maart 1989 houdende uitvoering van de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode met het oog op de bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen, worden respectievelijk vervangen door "4 500 000 frank" en "5 500 000 frank".

**Art. 2.** De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid is belast met de uitvoering van dit besluit.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1996.

Namen, 15 februari 1996.

De Minister-President van de Waalse Regering,

belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

F. 96 — 453

[C — 27085]

**15 FEVRIER 1996.** — Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou la rénovation d'un premier logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code du Logement, notamment les articles 48 et 49 et l'article 76 y inséré par la loi du 19 juillet 1976;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 décembre 1993 déterminant les conditions auxquelles la garantie de la Région est accordée pour certains prêts hypothécaires consentis en vue de l'acquisition, de la transformation ou de l'assainissement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations assimilées, modifié par les arrêtés du 31 mars 1994 et du 15 février 1996;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 29 janvier 1996;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

CHAPITRE 1er. — Dispositions générales

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1<sup>o</sup> **Ministre** : le Ministre ayant le Logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> **Administration** : la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne;

3° **Logement** : habitation implantée en Région wallonne dont la valeur vénale ou le coût de construction estimé par l'organisme de crédit ne dépasse pas les montants visés à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 décembre 1993 déterminant les conditions auxquelles la garantie de la Région est accordée pour certains prêts hypothécaires consentis en vue de l'acquisition, de la transformation ou de l'assainissement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations assimilées;

4° **Construction** : construction d'un logement ou acquisition d'un logement qui n'a jamais été occupé, pour lequel les travaux couverts par le prêt sont réalisés par des entreprises enregistrées;

5° **Rénovation** : exécution effective de travaux de rénovation d'un montant minimum de 1 000 000 F hors T.V.A., réalisés par des entreprises enregistrées, dans un logement dont l'acquisition et les travaux précités sont financés par un seul prêt hypothécaire;

6° **Organisme de crédit** : tout organisme de crédit auquel l'Office de Contrôle des Assurances a accordé l'inscription en application de l'article 43 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et ayant signé avec le Ministre la convention de gestion visée au point 7°;

7° **Convention de gestion** : convention entre la Région et l'organisme de crédit déterminant les modalités d'instruction des demandes de prêts hypothécaires, d'octroi de ces prêts, de la publicité commerciale, du contrôle des opérations par l'Administration et des sanctions appliquées en cas de non respect du présent arrêté et de la convention. Le modèle type de la convention de gestion figure en annexe au présent arrêté;

8° **Emprunteurs** : le ou les personnes qui contractent un emprunt hypothécaire en premier rang pour la construction ou la rénovation d'un logement dont ils deviennent plein propriétaires;

9° **Valeur vénale** : valeur du logement en cas de vente en gré à gré;

10° **Enfant à charge** : l'enfant pour lequel les emprunteurs sont attributaires à la date de signature de l'acte de prêt d'allocations familiales ou d'orphelins.

**Art. 2.** Dans la limite des crédits budgétaires disponibles et aux conditions fixées par le présent arrêté, le Ministre consent aux emprunteurs une intervention dans les charges d'intérêt d'une partie du prêt hypothécaire contracté auprès d'un organisme de crédit, destiné à la construction ou à la rénovation d'un premier logement. La durée du prêt est fixée à vingt ans, son taux étant éventuellement révisable après la dixième et la quinzième années.

Sans préjudice des dispositions des articles 8 à 10, le Ministre accorde également à l'organisme de crédit la garantie supplétive de la Région, pour une durée de treize ans, quant au remboursement du principal et au paiement des intérêts et des accessoires - à l'exception de toute indemnité de remploi - du prêt hypothécaire visé à l'alinéa 1er.

Les candidats emprunteurs adressent leur demande d'intervention régionale à l'organisme de crédit qui en assure le traitement conformément à la convention de gestion.

La liste des organismes de crédit est publiée au *Moniteur belge*.

## CHAPITRE II. -- Des emprunteurs

**Art. 3.** § 1er. Chacun des emprunteurs doit être âgé de moins de 35 ans à la date de signature de l'acte de prêt.

§ 2. Les emprunteurs ne peuvent, ensemble, avoir bénéficié de revenus imposables globalement supérieurs à 1 500 000 F au cours de l'antépénultième année précédant celle de la signature de l'acte de prêt, ce plafond étant majoré de 75 000 F par enfant à charge.

§ 3. Les emprunteurs ne peuvent être ou avoir été seuls ou ensemble au cours des deux ans précédant la date de signature de l'acte de prêt propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit :

1° soit d'un logement insalubre par surpeuplement ou insalubre non améliorable pour autant que ce logement soit le dernier occupé par eux ou qu'il l'ait été au moins six mois au cours des deux ans qui précèdent la date d'octroi du prêt;

2° soit d'un ou de plusieurs logements insalubres non améliorables sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire au moyen du prêt.

L'insalubrité par surpeuplement est établie par l'Administration.

Le logement est considéré comme insalubre non améliorable si les emprunteurs ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation instituée par l'arrêté royal du 23 février 1977 concernant l'octroi par la Région wallonne d'avantages à la démolition d'habitations insalubres non améliorables, ou si le logement est reconnu insalubre non améliorable par l'Administration ou par un arrêté du bourgmestre.

§ 4. Pendant toute la durée de l'intervention de la Région, les emprunteurs doivent occuper seuls ou ensemble à titre de résidence principale, le logement objet du prêt et l'affecter en ordre principal à l'habitation.

§ 5. Les emprunteurs ne peuvent bénéficier, pour l'opération couverte par le prêt octroyé par l'organisme de crédit, d'aucune aide, directe ou indirecte, de la Région, que ce soit sous forme de garantie, de prêt à taux réduit octroyé par la Société régionale wallonne du Logement ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ou de prime à fonds perdus.

## CHAPITRE III. -- De la responsabilité de l'organisme de crédit

**Art. 4.** L'organisme de crédit est tenu de fournir aux emprunteurs et, le cas échéant à la caution, toutes informations utiles et nécessaires quant à la portée juridique et financière des engagements à souscrire.

En octroyant le prêt, l'organisme de crédit est tenu à une obligation de prudence et de précaution à l'égard des emprunteurs.

Notamment, il ne peut consentir ce prêt que s'il a pu, compte tenu des informations qu'il détient ou aurait dû raisonnablement recueillir, acquérir la conviction que les emprunteurs, et le cas échéant la caution, seront en mesure d'honorer leurs obligations.

A cet égard il doit être tenu compte des ressources et des charges actuelles et normalement prévisibles.

L'organisme de crédit garantit la qualité de l'expertise de l'immeuble à hypothéquer.

## CHAPITRE IV. -- De l'intervention de la Région dans les charges d'intérêt du prêt

**Art. 5.** Le montant du prêt contracté par les emprunteurs auprès de l'organisme de crédit doit s'élever à un minimum de 1 500 000 F.

La partie du prêt couverte par l'intervention de la Région est fixée à 500 000 F et fait l'objet des premiers prélèvements effectués pour le financement des travaux de construction ou de rénovation.

**Art. 6.** Le capital et les intérêts de la partie du prêt couverte par l'intervention de la Région sont remboursés par les emprunteurs respectivement à partir de la sixième année et de la neuvième année.

Entre la sixième et la huitième années, le remboursement du capital de la partie du prêt couverte par l'intervention de la Région s'effectue par versements mensuels d'un cent quatre-vingtième de ce capital.

Le montant des charges de remboursement est adapté en fonction des alinéas précédents au début de la sixième et de la neuvième années, sans que l'échéance du prêt ne soit modifiée.

**Art. 7.** Pour compenser le non versement des intérêts sur la partie du prêt pour laquelle les emprunteurs bénéficient de l'intervention de la Région pendant huit ans, celle-ci verse à l'organisme de crédit des intérêts dont le taux et les modalités de paiement sont fixés conformément à la convention de gestion.

#### CHAPITRE V. — De la garantie supplétive régionale

**Art. 8.** La Région wallonne accorde sa garantie supplétive sur la partie du prêt comprise entre 90 et 110 % de la valeur vénale du logement.

Pour que la garantie supplétive de la Région soit octroyée en application de l'article 2, deuxième alinéa, le prêt, selon le cas, ne peut excéder 110 % :

- 1° de la valeur vénale du logement en cas de construction;
- 2° de la valeur vénale ou du prix d'achat du logement, si ce dernier est inférieur à la valeur vénale, en cas d'acquisition d'un logement qui n'a jamais été occupé;
- 3° de la valeur vénale du logement après rénovation, en cas de rénovation de ce logement.

La garantie supplétive de la Région wallonne est limitée à 95 % de la perte finale enregistrée par l'organisme de crédit après encaissement par celui-ci de la réalisation de toutes les sûretés réelles et personnelles, et le cas échéant, de la valeur de rachat des contrats d'assurance sur la vie souscrits ou mis en gage dans le cadre du prêt.

Le montant dû par la Région en exécution de sa garantie, ne peut excéder la partie du prêt qui dépasse 90 % de la valeur vénale du logement.

**Art. 9.** En cas d'exécution de la garantie supplétive de la Région, la dette de celle-ci est arrêtée à la plus récente des dates ci-après :

- 1° la date d'encaissement par l'organisme de crédit du produit de la vente du logement, en cas de vente de gré à gré, ou la date à laquelle la vente du logement est devenue définitive en cas de vente publique;
- 2° la date d'encaissement par l'organisme de prêt de la valeur de rachat de l'assurance-décès.

#### CHAPITRE VI. — Dispositions finales

**Art. 10.** En cas de non respect des dispositions du présent arrêté par les emprunteurs, ils perdent le bénéfice de l'aide régionale. Si l'infraction n'a pas été constatée immédiatement, les emprunteurs doivent rembourser à l'organisme de crédit les sommes versées indûment en leur faveur par la Région et ce, depuis la date à laquelle l'infraction a été commise. L'organisme de crédit rembourse ces sommes à la Région selon les modalités fixées par la convention de gestion.

**Art. 11.** Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Il peut suspendre son application pour des raisons budgétaires, moyennant préavis écrit de sept jours calendrier donné à l'organisme de crédit pour l'émission de nouvelles offres de prêts.

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1er mars 1996 et prend fin le 31 décembre 1997.

Namur, le 15 février 1996.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des PME, du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
W. TAMINIAUX

#### ANNEXE

**CONVENTION DE GESTION RELATIVE A L'ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU 15 FEVRIER 1996  
FIXANT LES CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA REGION EN FAVEUR DES JEUNES MENAGES  
QUI CONTRACTENT UN EMPRUNT HYPOTHECAIRE POUR LA CONSTRUCTION OU LA RENOVATION D'UN PREMIER LOGEMENT**

Dans la présente convention, l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou la rénovation d'un premier logement est dénommé "l'arrêté"; le Ministre de la Région wallonne chargé du Logement est dénommé "le Ministre"; la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne est dénommée "l'Administration".

Entre :

La Région wallonne, représentée par le Ministre chargé du Logement et par le Ministre chargé du Budget et des Finances, de première part,

et

ci-après dénommé "organisme de crédit", représenté par :

IL EST EXPOSE :

Qu'en vertu de "l'arrêté" précité,

A. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, et aux conditions fixées par "l'arrêté", une intervention de la Région dans les charges d'intérêt d'une tranche de 500 000 F d'un prêt hypothécaire, dit "prêt aux jeunes ménages", peut être consentie aux jeunes ménages qui contractent auprès de tout organisme de crédit conventionné un emprunt

destiné à la construction ou à la rénovation d'un premier logement. Le prêt hypothécaire est remboursable en vingt ans, le taux d'intérêt étant éventuellement révisable après la dixième année et la quinzième année suivant la date d'octroi du prêt.

Sans préjudice des révisions éventuelles du taux, la partie du prêt non couverte par l'intervention régionale, est remboursée par mensualités constantes.

La garantie de la Région est également accordée à l'organisme de crédit, pour une durée de treize ans, quant au remboursement du principal et au paiement des intérêts et des accessoires du prêt hypothécaire.

B. Chaque organisme de crédit doit avoir adhéré à une convention de gestion dont le modèle-type est annexé à l'arrêté.

C. L'intention du Gouvernement wallon est de limiter les opérations sur la période 1996-1997, la prolongation de l'aide régionale au-delà de 1997 étant subordonnée à une évaluation de son impact.

D. L'ensemble des opérations est géré par l'organisme de crédit, l'Administration assurant le contrôle des informations lui transmises.

ET IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### **Article 1er. De la constitution des dossiers**

Préalablement à l'octroi du prêt, les emprunteurs doivent marquer leur accord à l'organisme de crédit pour qu'il puisse communiquer à l'Administration toute la documentation recueillie dans le cadre de la demande de prêt introduite par eux.

Les emprunteurs doivent également attester qu'ils n'ont pas introduit et n'introduiront pas une autre demande d'aide de la Région pour le même objet sauf l'assurance gratuite contre la perte de revenus visée ci-après.

L'organisme de crédit veille à recueillir les documents attestant du respect des conditions d'octroi de l'intervention régionale sous la forme du "prêt aux jeunes ménages" :

— une copie de l'avertissement extrait de rôle relatif à l'antépénultième année précédant celle de la signature de l'acte de prêt;

— une attestation du ou des receveurs de l'Enregistrement compétent certifiant que les emprunteurs ne sont pas ou n'ont pas été propriétaires d'un autre logement au cours des deux années précédant la signature de l'acte de prêt;

— si nécessaire, une attestation d'une caisse d'allocations familiales précisant le nombre d'enfants à charge des emprunteurs.

L'organisme de crédit s'engage à inviter tous les emprunteurs bénéficiant de l'intervention de la Région à souscrire auprès de celle-ci une assurance gratuite contre le risque de perte de revenus, en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 20 novembre 1986 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail.

Il s'engage également à communiquer aux emprunteurs les rapports d'expertise du logement objet du prêt et à n'exiger, en compensation de l'intervention régionale, aucun autre frais que ceux prévus par son prospectus pour des produits semblables.

#### **Art. 2. Des conventions de prêts**

Les conventions de prêt entre l'organisme de crédit et les emprunteurs rappellent les dispositions de "l'arrêté".

Les conventions stipulent de plus que les emprunteurs s'obligent à fournir sur demande les renseignements nécessaires soit à l'organisme de crédit, soit à l'Administration, pour la sauvegarde des intérêts de la Région et la justification d'utilisation du prêt aux fins prévues.

Dans la convention de prêt, l'organisme de crédit se réserve la faculté de mettre fin à l'opération et d'en exiger le remboursement immédiat dans le cas de déclaration fautive ou incomplète des emprunteurs. Dans ce cas, le taux d'intérêt du prêt hypothécaire s'applique également à la partie dont les intérêts étaient pris en charge par la Région, à partir de la date à laquelle l'infraction a été commise.

Le taux d'intérêt effectif annuel équivalent pour les opérations visées par "l'arrêté", et, le cas échéant, pour l'acquisition du terrain en cas de construction, est inférieur d'au moins 50 centimes pour cent l'an durant les dix premières années de remboursement du prêt par rapport au taux de base pratiqué pour des produits semblables par l'organisme. Le taux précité est net de toute remise ou ristourne complémentaire.

Le capital et les intérêts sont payables et exigibles à terme échu, par versements mensuels.

Les emprunteurs doivent conclure au profit de l'organisme de crédit un contrat d'assurance temporaire, en cas de décès, à capital décroissant, pour un capital initial et une durée correspondant à ceux du prêt.

Les emprunteurs doivent également hypothéquer le logement objet du prêt, en premier rang, au profit de l'organisme de crédit.

L'immeuble hypothéqué est assuré pendant toute la durée de la dette contre les risques d'incendie, de la foudre et des explosions, cette assurance étant conclue pour la valeur à neuf dudit immeuble.

#### **Art. 3. De la publicité commerciale**

L'offre de prêt de l'organisme de crédit et la convention de prêt passée avec les emprunteurs stipulent que l'opération est réalisée avec le soutien financier de la Région wallonne dans le cadre du "prêt aux jeunes propriétaires".

Ainsi, l'organisme de crédit fait figurer dans tous ses documents commerciaux, et utilise dans ses actions commerciales les noms "Prêt aux jeunes propriétaires" et "Région wallonne" pour désigner l'intervention régionale en application de "l'arrêté".

Le logo de la Région wallonne doit être repris par l'organisme de crédit pour toute action de communication, quel que soit le support, afférente au "prêt aux jeunes propriétaires".

Le prospectus et ses mises à jour établis par l'organisme de crédit énoncent les conditions d'octroi des prêts aux jeunes propriétaires définies par "l'arrêté" et par la présente convention et fait l'objet d'une approbation préalable du Ministre.

A défaut d'une réponse dans les trois jours de leur réception, les projets de prospectus et de mises à jour sont réputés approuvés.

#### **Art. 4. De la gestion des prêts**

L'organisme de crédit signale à l'Administration tout manquement aux prescriptions de "l'arrêté" ou des conventions de prêt venu à sa connaissance après l'octroi du prêt : la non-réalisation du projet d'investissement des emprunteurs, les déclarations inexactes ou incomplètes faites par les emprunteurs afin de faire admettre qu'ils remplissent les conditions prescrites, ...

Si l'organisme de crédit dénonce le prêt pour des motifs fondés eu égard aux clauses de l'acte de prêt, il communique sa décision motivée à l'Administration. Dans ce cas, les intérêts visés à l'article 5 sont pris en charge par la Région jusqu'à la date de dénonciation du prêt.

Dans le cas où, en vertu de l'article 10 de l'arrêté, les emprunteurs remboursent les sommes versées indûment en leur faveur par la Région, l'organisme de crédit communiqué mensuellement à l'Administration la date et le montant de ces remboursements, celle-ci lui communiquant les modalités de versement de ces sommes à la Région.

#### **Art. 5. Des paiements de la Région**

Le taux d'intérêt appliqué à la tranche de 500 000 F est fixe et égal au rendement réel moyen brut des OLO à sept ans diminué de cent points de base. Le taux de référence est celui en vigueur le premier jour du mois de la signature de l'acte de prêt.

L'organisme de crédit veille à transmettre mensuellement à l'Administration un listing reprenant pour les nouveaux prêts :

- le nom, la date de naissance, le nombre d'enfants à charge et les revenus de référence des emprunteurs;
- l'adresse du logement construit ou acheté ainsi que sa valeur vénale, et en cas de rénovation le montant estimé des travaux;
- le montant de l'emprunt et la date de l'acte de prêt;
- le numéro de référence du prêt.

Les intérêts pris en charge par la Région, relativement à la tranche de 500 000 F sont payables mensuellement sur la base d'une déclaration de créance introduite auprès de l'Administration, et pour la première fois à la fin du mois au cours duquel a été libérée la première tranche du prêt. Cette déclaration de créance est accompagnée d'une pièce justificative reprenant le nom des emprunteurs, et le numéro de référence du prêt. La Région effectue le paiement dans un délai de soixante jours calendrier, à partir duquel des intérêts de retard peuvent lui être réclamés par l'organisme de crédit.

#### **Art. 6. De la suspension de "l'arrêté"**

Toute décision ministérielle visant à suspendre l'application de "l'arrêté", notamment pour des raisons budgétaires, fait l'objet d'un préavis écrit de sept jours calendrier donné à l'organisme de crédit pour l'émission de nouvelles offres de prêts.

#### **Art. 7. De la comptabilisation, du contrôle et sanctions**

Les opérations traitées par l'organisme de crédit en application de "l'arrêté" font l'objet dans ses livres de comptabilités particulières de manière telle que leurs comptes puissent aisément être distingués de ceux relatifs aux autres opérations.

L'organisme de crédit s'engage à ne faire aucun obstacle au déroulement des contrôles effectués par l'Administration. L'organisme de crédit présente à première réquisition les pièces dont ses agents ont besoin pour l'exercice de leur mission.

Le non-respect par l'organisme de crédit de l'arrêté et de la présente convention entraîne des sanctions prononcées par le Ministre, sans qu'elles aient un effet sur les emprunteurs. Les sanctions applicables sont :

- l'observation suivie de la correction immédiate de la mesure concernée;
- le reversement à la Région des sommes versées à l'organisme de crédit pour le ou les dossiers en cause;
- la résiliation de la convention.

#### **Art. 8. De l'exécution de la garantie régionale**

En cas d'exécution de la garantie régionale, toutes les déclarations de créance adressées à l'Administration pour exécution de la garantie régionale devront être établies conformément aux modèles-types figurant en annexes A et B.

A ces déclarations de créance doivent être systématiquement joints les documents ci-après :

- 1° un décompte total faisant état de tous les mouvements financiers clôturés à la plus récente des dates ci-après :
  - date d'encaissement par l'organisme de crédit du produit de la vente du logement en cas de vente de gré à gré, ou date à laquelle la vente du logement est devenue définitive en cas de vente publique;
  - date d'encaissement par l'organisme de crédit de la valeur de rachat de l'assurance-décès;
- 2° une copie de l'acte de mainlevée ou de l'acte d'ordre en cas de vente publique;
- une copie de l'acte de vente en cas de vente de gré à gré;
- 3° la preuve du versement du montant de la valeur de rachat du contrat d'assurance-décès et/ou du produit de la vente du logement;
- 4° une copie de l'acte de prêt et du tableau d'amortissement;
- 5° une copie des pièces relatives à la réalisation d'autres garanties éventuelles; au cas où une saisie-exécution immobilière aurait eu lieu une copie des documents y afférents (commandement, preuve des versements);
- 6° la présentation des critères qui ont motivé l'octroi du prêt par rapport à la capacité financière de l'emprunteur;
- 7° la justification des frais engagés par l'organisme de crédit.

Dès réception de l'ensemble de ces documents, la Région exécute sa garantie dans un délai de soixante jours calendrier, à partir duquel des intérêts de retard peuvent lui être réclamés par l'organisme de crédit.

#### **Art. 9. De la correspondance**

Toute correspondance relative à "l'arrêté" doit être transmise à l'adresse ci-après :

Ministère de la Région wallonne  
 Division du Logement  
 Service des prêts aux jeunes propriétaires  
 Rue des Brigades d'Irlande 1  
 5100 Jambes  
 Fait en trois exemplaires à Namur, le

Pour la Région wallonne :

Le Ministre du Budget et des Finances, de l'Emploi et de la Formation,  
 J.-C. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
 W. TAMINIAUX

Pour l'organisme de crédit :

## ANNEXE A

Organisme de crédit

Ministère de la Région wallonne  
Division du Logement  
Service des prêts aux jeunes propriétaires  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 JAMBES

Réf :

Personne à contacter :

Tél. :

Concerne : Monsieur, Madame

Monsieur le Directeur,

Par acte du ..... (date du prêt), notre organisme a consenti aux personnes précitées un prêt garanti par la Région dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996.

En cette affaire, le bien sis .....  
a été vendu en vente publique (ou de gré à gré) le .....  
par l'étude de Maître ..... pour le prix de .....

Du fait de la vente, nous (l'organisme de crédit) avons encaissé les sommes suivantes :

1. .... montant de notre collocation
2. .... rachat des assurances-décès souscrites par l'(les) emprunteur(s).
3. .... autres recouvrements.

Il résulte du décompte et du relevé des imputations qu'au .....  
la créance de ..... (organisme de crédit) s'élevait encore à .....

En annexe, vous trouverez :

1. le formulaire de calcul de la garantie de la Région;
2. les documents requis conformément à la convention de gestion signée en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996.

Je vous prie d'agréer, M....., l'assurance de ma considération distinguée.

Organisme de crédit

## ANNEXE B

Objet : Dossier de Monsieur, Madame,

Acte(s) du :

(1) Montant du prêt garanti (hors assurance-décès)	F.
(2) Valeur vénale :	F.
(3) 90 % de la valeur vénale :	F.
(4) Montant garanti par la Région (*) :	F.
(5) Perte finale (**)	F.
(6) Montant dû par la Région (***)	F.

(\*) (1) - (3)

(\*\*) Solde restant dû à la plus récente des dates ci-après :

-> la date d'encaissement du produit de la vente du logement (si vente de gré à gré) ou la date à laquelle la vente publique est devenue définitive.

-> la date d'encaissement de la valeur de rachat de l'assurance-décès.

(\*\*\*) 95 % de (5) sans pouvoir dépasser (4).

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou la rénovation d'un premier logement.

Namur, le 15 février 1996.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé, de l'Economie, du Commerce extérieur, des PME, du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
W. TAMINIAUX

## ÜBERSETZUNG

D. 96 — 453

[C — 27085]

**15. FEBRUAR 1996. — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Bedingungen der Beteiligung der Wallonischen Region zugunsten von jungen Haushalten, die ein Hypothekendarlehen für den Bau oder die Sanierung einer ersten Wohnung aufnehmen**

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 48 und 49 und des durch das Gesetz vom 19. Juli 1976 eingefügten Artikels 76;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 9. Dezember 1993 zur Festlegung der Bedingungen der Gewährung der Ausfallbürgschaft der Region für die Rückzahlung gewisser Hypothekendarlehen, die für den Ankauf, den Umbau oder die Sanierung von Sozialwohnungen, kleinen ländlichen Besitzen oder ihren gleichgestellten Wohnungen gewährt werden, in seiner durch die Erlasse vom 31. März 1994 und vom 15. Februar 1996 abgeänderten Fassung;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 29. Januar 1996 abgegebenen Gutachtens des Staatsrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt die Wallonische Regierung:

**KAPITEL I. — Allgemeine Bestimmungen**

Artikel 1. Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

1° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

2° Verwaltung: die Abteilung Wohnungswesen des Ministeriums der Wallonischen Region;

3° Wohnung: die in der Wallonischen Region liegende Wohnung, deren Verkaufs- oder vom Kreditinstitut geschätzter Bauwert die in Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 9. Dezember 1993 zur Festlegung der Bedingungen der Gewährung der Ausfallbürgschaft der Region für die Rückzahlung gewisser Hypothekendarlehen, die für den Ankauf, den Umbau oder die Sanierung von Sozialwohnungen, kleinen ländlichen Besitzen oder ihren gleichgestellten Wohnungen gewährt werden, erwähnten Beträge nicht übersteigt;

4° Bau: Bau einer Wohnung oder Erwerb einer noch nie bewohnten Wohnung, für welche die durch das Darlehen gedeckten Arbeiten durch registrierte Unternehmen ausgeführt werden;

5° Sanierung: tatsächliche Ausführung von Sanierungsarbeiten bis zur Höhe von 1 000 000 Francs ohne MwSt., die durch registrierte Unternehmen in einer Wohnung ausgeführt werden, wenn der Erwerb dieser Wohnung und die vorerwähnten Arbeiten durch ein einziges Hypothekendarlehen finanziert werden;

6° Kreditinstitut: jedes Kreditinstitut, das mit Genehmigung des Versicherungskontrollamtes in Anwendung von Artikel 43 des Gesetzes vom 4. August 1992 bezüglich des Hypothekenkredits eingetragen worden ist, und mit dem Minister das unter 7° erwähnte Verwaltungsabkommen unterschrieben hat;

7° Verwaltungsabkommen: Abkommen zwischen der Region und dem Kreditinstitut zur Bestimmung der Modalitäten für die Bearbeitung der Anträge auf Hypothekendarlehen, für die Gewährung dieser Darlehen, die kommerzielle Werbung, die Kontrolle der Geschäfte durch die Verwaltung und die bei der Nichtbeachtung des vorliegenden Erlasses und des Abkommens anzuwendenden Strafmaßnahmen. Das Muster des Verwaltungsabkommens wird dem vorliegenden Erlaß als Anlage beigefügt.

8° Darlehensnehmer: die Person bzw. Personen, die ein erstrangiges Hypothekendarlehen für den Bau oder die Sanierung einer Wohnung, deren Volleigentum sie erwirbt bzw. erwerben, abschließt bzw. abschließen.

9° Verkaufswert: Wert der Wohnung im Falle eines freihändigen Verkaufs

10° unterhaltsberechtigtes Kind: das Kind, für welches die Darlehensnehmer am Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags Kinderzulagen oder Waisengeld beziehen.

Art. 2. In den Begrenzungen der verfügbaren Haushaltsmittel und unter den durch den vorliegenden Erlaß festgelegten Bedingungen bewilligt der Minister den Darlehensnehmern eine Beteiligung an den Zinsenlasten für einen Teil des bei einem Kreditinstitut aufgenommenen Darlehens für den Bau oder die Sanierung einer ersten Wohnung. Die Laufzeit des Darlehens wird auf zwanzig Jahre festgesetzt; sein Satz kann eventuell nach dem zehnten und dem fünfzehnten Jahr revidiert werden.

Unbeschadet der Bestimmungen der Artikel 8 bis 10 gewährt der Minister ebenfalls dem Kreditinstitut die stellvertretende Bürgschaft der Wallonischen Region für die Rückzahlung der Hauptschuld und die Zahlung der Zinsen und Nebenkosten - mit Ausnahme jeder Entschädigung für erneute Anlage - des in Absatz 1 erwähnten Darlehens.

Die Antragsteller/künftigen Darlehensnehmer richten ihren Antrag auf eine Beteiligung der Region an das Kreditinstitut, das ihn gemäß des Verwaltungsabkommens bearbeitet.

Die Liste der Kreditinstitute wird im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

**KAPITEL II. — Darlehensnehmer**

Art. 3. § 1. Jeder Darlehensnehmer muß am Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags weniger als 35 Jahre alt sein.

§ 2. Zusammen dürfen die Darlehensnehmer im Laufe des vorletzten Jahres vor dem Jahr der Unterzeichnung des Darlehensvertrags keine global steuerpflichtigen Einkommen über 1 500 000 Francs bezogen haben; dieser Höchstbetrag wird um 75 000 Francs pro unterhaltsberechtigtes Kind erhöht.

§ 3. Die Darlehensnehmer dürfen nicht im Laufe der zwei Jahre vor dem Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags allein oder gemeinsam Eigentümer oder Nießbraucher der Gesamtheit einer anderen Wohnung gewesen sein.



Von dieser Bedingung wird abgewichen, wenn es sich:

1° entweder um eine wegen Überbelegung gesundheitsschädliche Wohnung oder eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung handelt, insofern die Wohnung die letzte ist, die die Darlehensnehmer bewohnt haben, oder insofern sie diese Wohnung wenigstens sechs Monate lang im Laufe der zwei Jahre vor der Gewährung des Darlehens bewohnt haben;

2° oder um eine bzw. mehrere nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnungen handelt, die auf dem Grundstück, das als Fläche für die mit Hilfe des Darlehens zu bauende Wohnung dienen wird, gelegen sind.

Die Gesundheitsschädlichkeit wegen Überbelegung wird durch die Verwaltung festgestellt.

Die Wohnung wird als nicht verbesserungsfähig und gesundheitsschädlich betrachtet, wenn den Darlehensnehmern das Anrecht auf die Beihilfe zuerkannt worden ist, die durch den Königlichen Erlaß vom 23. Februar 1977 über die Gewährung durch die Wallonische Region von Vorteilen für den Abbruch von nicht verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen eingeführt worden ist, oder wenn die Wohnung durch die Verwaltung oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

§ 4. Während der ganzen Dauer der Beteiligung der Region müssen die Darlehensnehmer die Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, als Hauptwohnsitz getrennt oder zusammen benutzen und sie hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmen.

§ 5. Für das Geschäft, das anhand des durch das Kreditinstitut gewährten Darlehens finanziert wird, dürfen die Darlehensnehmer weder eine mittelbare noch eine unmittelbare Beihilfe der Region erhalten, sei es als Bürgschaft, als durch die "Société régionale wallonne du Logement" (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für die Wallonie) oder durch das "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der Kinderreichen Familien der Wallonie) gewährtes zinsverbilligtes Darlehen oder als unter Verzicht auf Rückzahlung gewährte Prämie.

### KAPITEL III. — Verantwortung des Kreditinstituts

Art. 4. Das Kreditinstitut ist verpflichtet, den Darlehensnehmern und gegebenenfalls dem Bürgen jegliche nützliche und notwendige Information bezüglich der juristischen und finanziellen Tragweite der einzugehenden Verpflichtungen zu geben.

Bei der Gewährung eines Darlehens ist das Kreditinstitut zur Vorsicht und zur Behutsamkeit den Darlehensnehmern gegenüber verpflichtet.

Das Kreditinstitut darf dieses Darlehen nämlich nur dann gewähren, wenn es unter Berücksichtigung der Einkünfte, über die es verfügt oder die es vernünftig hätte einholen müssen, überzeugt ist, daß die Darlehensnehmer und gegebenenfalls der Bürge imstande sein werden, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.

In dieser Hinsicht muß es die aktuellen und normal vorhersehbaren Einkünfte und Lasten berücksichtigen.

Das Kreditinstitut garantiert die Qualität des Gutachtens bezüglich des hypothekarisch zu belastenden Gebäudes.

### KAPITEL IV. — Beteiligung der Region an den Zinsenlasten des Darlehens

Art. 5. Das durch die Darlehensnehmer beim Kreditinstitut aufgenommene Darlehen muß mindestens 1 500 000 Francs betragen.

Der Darlehensteil, der durch die Beteiligung der Region gedeckt wird, wird auf 500 000 Francs festgelegt. Es handelt sich dabei um die ersten Beträge, die zur Finanzierung der Bau- und Sanierungsarbeiten abgehoben werden.

Art. 6. Das Kapital und die Zinsen des durch die Beteiligung der Region gedeckten Darlehensteils werden durch die Darlehensnehmer ab dem sechsten bzw. ab dem neunten Jahr zurückgezahlt.

Zwischen dem sechsten und dem achten Jahr wird das Kapital des durch die Beteiligung der Region gedeckten Darlehensteils durch monatliche Einzahlungen in Höhe von einem Hundertachtzigstel dieses Kapitals zurückgezahlt.

Der Betrag der Rückzahlungslasten wird entsprechend den obenstehenden Absätzen am Anfang des sechsten und des neunten Jahres angepaßt, ohne daß der Fälligkeitstermin des Darlehens verändert wird.

Art. 7. Um die Nichtzahlung der Zinsen des Darlehensteils, für den die Darlehensnehmer acht Jahre lang die Beihilfe der Region erhalten, auszugleichen, zahlt die Region dem Kreditinstitut Zinsen, deren Satz und Zahlungsmodalitäten gemäß des Verwaltungsabkommens festgelegt werden.

### KAPITEL V. — Stellvertretende regionale Bürgschaft

Art. 8. Die Wallonische Region gewährt ihre stellvertretende Bürgschaft für den Teil des Darlehens, der zwischen 90 und 110 % des Verkaufswerts der Wohnung liegt.

Die stellvertretende Bürgschaft der Region wird in Anwendung von Artikel 2, Absatz 2 gewährt, vorausgesetzt daß das Darlehen je nach Fall 110 % der folgenden Werte nicht überschreitet:

1° des Verkaufswerts, falls es sich um den Bau einer Wohnung handelt;

2° des Verkaufswerts oder des tatsächlichen Verkaufspreises der Wohnung, wenn letzterer unter dem Verkaufswert liegt, falls es sich um den Ankauf einer noch nie bewohnten Wohnung handelt;

3° des Verkaufswerts nach Sanierung, wenn es sich um die Sanierung dieser Wohnung handelt.

Die stellvertretende Bürgschaft der Wallonischen Region wird auf 95 % des Endverlusts beschränkt, der vom Kreditinstitut nach Einzug des Ausführungspreises der gesamten dinglichen und persönlichen Sicherheiten und gegebenenfalls des Rückkaufswertes der im Rahmen des Darlehens abgeschlossenen oder verpfändeten Lebensversicherungsverträge erlitten wird.

Der von der Region bei der Inanspruchnahme ihrer Bürgschaft geschuldete Betrag darf nicht höher sein als der Darlehensteil, der 90 % des Verkaufswerts der Wohnung überschreitet.

**Art. 9.** Wenn die stellvertretende Bürgschaft der Region in Anspruch genommen wird, wird ihre Schuld am letzten der folgenden Zeitpunkte festgesetzt:

1° das Datum, an dem das Kreditinstitut den Wohnungsverkaufserlös im Falle eines freihändigen Verkaufs eingezogen hat, oder das Datum, an dem der Wohnungsverkauf im Falle einer öffentlichen Versteigerung endgültig geworden ist;

2° das Datum, an dem das Kreditinstitut den Rückkaufwert der Ablebensversicherung eingezogen hat.

#### KAPITEL VI. — Endbestimmungen

**Art. 10.** Wenn die Darlehensnehmer die Bestimmungen des vorliegenden Erlasses nicht einhalten, verlieren sie den Genuß der regionalen Beteiligung. Wenn die Übertretung nicht sofort festgestellt worden ist, müssen die Darlehensnehmer dem Kreditinstitut die Beträge zurückzahlen, die ab dem Datum der Übertretung durch die Region unberechtigt zu ihren Gunsten eingezahlt worden sind. Das Kreditinstitut zahlt der Region diese Beträge gemäß der im Verwaltungsabkommen festgelegten Modalitäten zurück.

**Art. 11.** Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt. Er ist dazu berechtigt, dessen Anwendung aus Haushaltsgründen aufzuheben, wenn er dem Kreditinstitut eine Fristanzeige von sieben Kalendertagen für die Ausgabe von neuen Darlehensangeboten schriftlich übermittelt.

**Art. 12.** Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1996 in Kraft und am 31. Dezember 1997 außer Kraft.

Namur, den 15. Februar 1996.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

#### ANLAGE

#### VERWALTUNGSABKOMMEN BEZÜGLICH DES ERLASSES DER WALLONISCHEN REGIERUNG VOM 15. FEBRUAR 1996 ZUR FESTLEGUNG DER BEDINGUNGEN DER BETEILIGUNG DER WALLONISCHEN REGION ZUGUNSTEN VON JUNGEN HAUSHALTEN? DIE EIN HYPOTHEKENARLEHEN FÜR DEN BAU ODER DIE SANIERUNG EINER ERSTEN WOHNUNG AUFNEHMEN

Im vorliegenden Abkommen wird der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 15. Februar 1996 zur Festlegung der Bedingungen der Beteiligung der Wallonischen Region zugunsten von jungen Haushalten, die ein Hypothekendarlehen für den Bau oder die Sanierung einer ersten Wohnung aufnehmen, "der Erlaß" genannt; der Minister der Wallonischen Region, der mit dem Wohnungswesen beauftragt ist, wird "der Minister" genannt; die Abteilung Wohnungswesen des Ministeriums der Wallonischen Region wird "die Verwaltung" genannt.

Zwischen :

Der Wallonischen Region, vertreten durch den mit dem Wohnungswesen beauftragten Minister und durch den mit dem Haushalt und den Finanzen beauftragten Minister, einerseits,

UND

....., nachstehend "Kreditinstitut" genannt, vertreten durch  
....., andererseits

WIRD FOLGENDES ERLÄUTERT:

Aufgrund des vorerwähnten Erlasses,

A. Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und unter den durch den Erlaß bestimmten Bedingungen darf eine Beteiligung der Region an den Zinsenlasten einer Tranche von 500 000 Francs eines "Darlehen für junge Haushalte" genannten Hypothekendarlehens gewährt werden, die bei jedem unter Vertrag stehenden Kreditinstitut ein Darlehen für den Bau oder die Sanierung einer ersten Wohnung aufnehmen. Das Hypothekendarlehen ist in zwanzig Jahren zurückzuzahlen, der Zinssatz kann eventuell nach dem zehnten und dem fünfzehnten Jahr nach der Gewährung des Darlehens revidiert werden.

Unbeschadet der eventuellen Revisionen des Satzes ist der Darlehensteil, der nicht durch die regionale Beteiligung gedeckt wird, durch gleichbleibende Monatsraten zurückzuzahlen.

Die Bürgschaft der Region wird ebenfalls dem Kreditinstitut für eine Dauer von dreizehn Jahren für die Rückzahlung der Hauptschuld und die Zahlung der Zinsen und Nebenkosten des Hypothekendarlehens gewährt.

B. Jedes Kreditinstitut muß einem Verwaltungsabkommen zugestimmt haben, dessen Muster dem Erlaß beigelegt wird.

C. Die Absicht der Regierung besteht darin, die Geschäfte auf die Periode 1996-1997 zu beschränken. Eine Verlängerung der regionalen Beihilfe nach 1997 wird jedoch durch eine Bewertung ihrer Folgen bedingt.

D. Die sämtlichen Geschäfte werden durch das Kreditinstitut verwaltet. Die Verwaltung kontrolliert die Informationen, die ihr übermittelt werden.

**UND ES WIRD FOLGENDES VEREINBART:****Artikel 1. Anlegen der Akten**

Vor der Gewährung des Darlehens müssen die Darlehensnehmer sich dafür einverstanden erklären, daß das Kreditinstitut der Verwaltung die ganze Dokumentation übermittelt, die es im Rahmen des von ihnen eingereichten Darlehensantrags eingesammelt hat.

Die Darlehensnehmer müssen ebenfalls erklären, daß sie keinen anderen Antrag auf eine Beihilfe der Region zum selben Gegenstand außer der nachstehend erwähnten kostenlosen Versicherung gegen Einkommensausfall eingereicht haben bzw. einreichen werden.

Das Kreditinstitut sorgt dafür, die Dokumente zur Bescheinigung der Einhaltung der Gewährungsbedingungen der im "Darlehen für junge Haushalte" bestehenden regionalen Beihilfe einzusammeln:

- eine Abschrift der Steuerbescheid-Heberolle bezüglich des vorletzten Jahres vor dem Jahr der Unterzeichnung des Darlehensvertrags;
- eine Bescheinigung des bzw. der Einnehmer(s) des Einregistrierungsamtes zur Bestätigung, daß die Darlehensnehmer nicht Eigentümer einer anderen Wohnung sind bzw. im Laufe der zwei Jahre vor dem Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags gewesen sind;
- gegebenenfalls, eine Bescheinigung der Familienzulagenkasse mit Angabe der Anzahl unterhaltberechtigter Kinder der Darlehensnehmer.

Das Kreditinstitut verpflichtet sich, alle Darlehensnehmer, die die Beihilfe der Region genießen, aufzufordern, in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 20. November 1986 zur Einführung einer Versicherung gegen Einkommensausfall wegen Verlust der Arbeitsstelle oder Arbeitsunfähigkeit bei der Region eine kostenlose Versicherung gegen den Einkommensausfall abzuschließen.

Es verpflichtet sich ebenfalls, den Darlehensnehmern die Gutachtenberichte der Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, zu übermitteln, und keine anderen Kosten als die für gleichartige Geschäfte in seinem Prospekt vorgesehenen Kosten als Ausgleich der regionalen Beihilfe zu fordern.

**Art. 2. Darlehensabkommen**

In den Darlehensabkommen zwischen dem Kreditinstitut und den Darlehensnehmern werden die Bestimmungen des Erlasses wiederholt.

Laut der Bestimmungen der Abkommen müssen die Darlehensnehmer sich außerdem verpflichten, entweder dem Kreditinstitut oder der Verwaltung die notwendigen Auskünfte zur Bewahrung der Interessen der Region und zur Bescheinigung, daß das Darlehen zu den vorgesehenen Zwecken benutzt wird, auf Anfrage mitzuteilen.

Im Darlehensabkommen behält sich das Kreditinstitut die Möglichkeit vor, im Falle falscher oder unvollständiger Angaben der Darlehensnehmer dem Geschäft ein Ende zu setzen, und die unverzügliche Rückzahlung des Darlehens zu fordern. In diesem Fall wird der Zinssatz des Hypothekendarlehens ab dem Datum der Übertretung ebenfalls auf den Darlehensteil angewandt, dessen Zinsen durch die Region übernommen worden waren.

Der entsprechende jährliche effektive Zinssatz für die durch den Erlaß erwähnten Geschäfte, und gegebenenfalls für den Erwerb von Grundstücken für den Bau, liegt im Laufe der ersten zehn Jahre der Darlehensrückzahlung mindestens 50 Centimes vom Hundert jährlich unter dem Richtsatz, der vom Kreditinstitut für gleichartige Geschäfte angewandt wird.

Der vorerwähnte Zinssatz ist frei von jeglichem zusätzlichen Nachlaß bzw. Rabatt.

Das Kapital und die Zinsen sind nachträglich durch monatliche Zahlungen rückzahlbar und eintreibbar.

Die Darlehensnehmer müssen zugunsten des Kreditinstituts eine zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital abschließen. Das Initialkapital und die Laufzeit entsprechen denen des Darlehens.

Die Darlehensnehmer müssen ebenfalls zugunsten des Kreditinstituts eine erstrangige Hypothek auf die Wohnung, für welche das Darlehen aufgenommen wird, bestellen.

Das hypothekarisch belastete Gebäude wird während der ganzen Dauer der Schuld gegen Brand, Blitzschlag und Explosionen versichert. Diese Versicherung wird für den Neuwert des besagten Gebäudes abgeschlossen.

**Art. 3. Kommerzielle Werbung**

Im Darlehensangebot des Kreditinstituts und im mit den Darlehensnehmern abgeschlossenen Abkommen wird bestimmt, daß das Geschäft die finanzielle Unterstützung der Wallonischen Region im Rahmen des "Darlehens für junge Eigentümer" genießt.

In jedem seiner gewerblichen Dokumenten und in jeder gewerblichen Aktion muß das Kreditinstitut die Begriffe "Darlehen für junge Eigentümer" und "Wallonische Region" zur Bezeichnung der regionalen Beihilfe in Anwendung des Erlasses benutzen.

Das Logogramm der Wallonischen Region muß durch das Kreditinstitut für jede auf gleich welchem Träger unternommene Kommunikationsaktion bezüglich des "Darlehens für junge Eigentümer" benutzt werden.

Der durch das Kreditinstitut aufgestellte Prospekt und dessen Aktualisierung beschreibt die durch den Erlaß und das vorliegende Abkommen festgelegten Gewährungsbedingungen der Darlehen für junge Eigentümer, und unterliegt der vorherigen Genehmigung des Ministers.

Die Entwürfe der Prospekte und deren Aktualisierung gelten als genehmigt, wenn keine Antwort innerhalb von drei Tagen nach deren Empfang erhalten wird.

**Art. 4. Verwaltung der Darlehen**

Das Kreditinstitut teilt der Verwaltung jede Verletzung der Bestimmungen des Erlasses oder der Darlehensabkommen mit, die es nach der Gewährung des Darlehens festgestellt hat: die Darlehensnehmer haben ihr Investitionsprojekt nicht verwirklicht, oder sie haben falsche oder unvollständige Erklärungen gemacht, um die vorgeschriebenen Bedingungen zu erfüllen,...

Wenn das Kreditinstitut das Darlehen aus berechtigten Gründen im Zusammenhang mit den Klauseln des Darlehensvertrags kündigt, übermittelt es der Verwaltung seinen begründeten Beschluß. In diesem Fall werden die in Artikel 5 erwähnten Zinsen bis zum Tag der Darlehenskündigung von der Region übernommen.

Falls die Darlehensnehmer aufgrund von Artikel 10 des Erlasses die ihnen durch die Region überwiesenen, jedoch nicht geschuldeten Beträge zurückzahlen, teilt das Kreditinstitut der Verwaltung monatlich das Datum und den Betrag dieser Rückzahlungen mit, während die Verwaltung ihm die Modalitäten für die Überweisung dieser Summen an die Region übermittelt.

**Art. 5. Zahlungen der Region**

Der Zinssatz, der für die Tranche von 500 000 Francs angewandt wird, ist fest und entspricht dem um 100 Basispunkte reduzierten effektiven durchschnittlichen Bruttoertrag der OLO-Obligationen auf sieben Jahre. Der Richtsatz entspricht dem Satz, der am ersten Tag des Monats der Unterzeichnung des Darlehensvertrags gilt.

Das Kreditinstitut sorgt dafür, der Verwaltung für die neuen Darlehen eine Liste mit den folgenden Angaben monatlich zu übermitteln:

- Name, Geburtsdatum, Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder und Bezugseinkommen der Darlehensnehmer;
- Anschrift der gebauten oder erworbenen Wohnung und Verkaufswert und, im Falle einer Sanierung, veranschlagter Betrag der Arbeiten;
- Betrag des Darlehens und Datum des Darlehensvertrags;
- Bezugsnummer des Darlehens.

Die durch die Wallonische Region übernommenen Zinsen bezüglich der Tranche von 500 000 Francs sind auf der Grundlage einer bei der Verwaltung eingereichten Forderungsanmeldung monatlich, und zum ersten Mal am Ende des Monats, im Laufe dessen die erste Darlehenstranche ausgezahlt worden ist, zu zahlen. Dieser Forderungsanmeldung ist ein Belegstück unter Angabe des Namens der Darlehensnehmer und der Bezugsnummer des Darlehens beizufügen. Die Region nimmt die Zahlung innerhalb einer Frist von sechzig Kalendertagen vor. Ab dem Ablauf dieser Frist darf das Kreditinstitut von ihr Verzugszinsen verlangen.

#### Art. 6. Aufhebung des Erlasses

Bei jedem ministeriellen Beschluß zur Aufhebung der Anwendung des Erlasses, insbesondere aus Haushaltsgründen, muß dem Kreditinstitut eine Fristanzeige von sieben Tagen für die Ausgabe von neuen Darlehensangeboten schriftlich übermittelt werden.

#### Art. 7. Verbuchung, Kontrolle und Strafmaßnahmen

Für die Geschäfte, die in Anwendung des Erlasses durch das Kreditinstitut bearbeitet werden, wird in dessen Büchern eine getrennte Buchhaltung geführt, so daß sich ihre Rechnungsführung von der Rechnungsführung anderer Geschäfte deutlich unterscheidet.

Das Kreditinstitut verpflichtet sich, die durch die Verwaltung ausgeführten Kontrollen nicht zu behindern. Auf dem ersten Antrag hin der Verwaltung liegt das Kreditinstitut die Belege vor, die ihre Bediensteten zur Ausübung ihrer Aufgabe brauchen.

Bei Nichteinhaltung des Erlasses und des vorliegenden Abkommens durch das Kreditinstitut verkündet der Minister Strafmaßnahmen, die keine Auswirkung auf die Darlehensnehmer haben. Die anwendbaren Strafmaßnahmen sind die folgenden:

- stetige Einhaltung der unmittelbar berichtigten Bestimmung;
- Rückzahlung an die Region der dem Kreditinstitut überwiesenen Beträge für die betroffene(n) Akte(n);
- Kündigung des Abkommens.

#### Art. 8. Inanspruchnahme der regionalen Bürgschaft

Wenn die Bürgschaft der Region in Anspruch genommen wird, müssen alle Forderungsanmeldungen, die an die Verwaltung zwecks Inanspruchnahme der regionalen Bürgschaft gerichtet werden, gemäß den in den Anlagen A und B angeführten Mustern aufgestellt werden.

Diesen Forderungsanmeldungen müssen systematisch folgende Unterlagen beigelegt werden:

1° eine am letzten der folgenden Zeitpunkte abgeschlossene Gesamtabrechnung, in der jeder Geldverkehr angegeben wird:

- Datum des Einzugs durch das Kreditinstitut des Verkaufserlöses der Wohnung im Falle eines freihändigen Verkaufs oder Datum, an dem der Wohnungsverkauf im Falle einer öffentlichen Versteigerung endgültig geworden ist;
- Datum des Einzugs durch das Kreditinstitut des Rückkaufwertes der Ablebensversicherung;

2° - eine Abschrift der Aufhebungsurkunde oder der Rangordnungsurkunde im Falle einer öffentlichen Versteigerung;

- eine Abschrift des Kaufvertrags im Falle eines freihändigen Verkaufs;

3° der Beleg, der die Überweisung des Rückkaufwertes des Ablebensversicherungsvertrags und/oder des Verkaufserlöses der Wohnung nachweist;

4° eine Abschrift des Darlehensvertrags und des Schuldentilgungsplans;

5° eine Abschrift der Unterlagen betreffend die Inanspruchnahme anderer etwaiger Bürgschaften; falls eine Immobiliarpfandversteigerung vorgenommen worden ist, sollte eine Abschrift der damit verbundenen Unterlagen (durch den Gerichtsvollzieher zugestellter Zahlungsbefehl, Überweisungsbelege) beigelegt werden;

6° die Darlegung der Kriterien, die die Gewährung des Darlehens im Verhältnis zu der Finanzkraft des Darlehensnehmers begründet haben;

7° die Begründung der durch das Kreditinstitut eingegangenen Ausgabenverbindlichkeiten.

Nach Erhalt dieser sämtlichen Unterlagen räumt die Region die Ausführung ihrer Bürgschaft innerhalb einer Frist von sechzig Kalendertagen vor. Ab dem Ablauf dieser Frist darf das Kreditinstitut von ihr Verzugszinsen verlangen.

#### Art. 9. Briefwechsel

Jeder Briefwechsel bezüglich des Erlasses soll an folgende Anschrift zugeschickt werden:

Ministère de la Région wallonne  
 Division du Logement  
 Service des prêts aux jeunes propriétaires  
 Rue des Brigades d'Irlande 1  
 5100 Jambes

In Namur, am .....in dreifacher Ausfertigung geschehen.

Für die Wallonische Region :

Der Minister des Haushalts und der Finanzen, der Beschäftigung und der Ausbildung,  
 J.-C. VAN CAUWENBERGHE

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
 W. TAMINIAUX

Für das Kreditinstitut :

## ANLAGE A

Kreditinstitut

Ministère de la Région wallonne  
 Division du Logement  
 Service des prêts aux jeunes propriétaires  
 Rue des Brigades d'Irlande 1  
 5100 Jambes

AZ:  
 Sachbearbeiter:  
 Tel.:

Betreff: Sehr geehrte Damen und Herren,

---

Sehr geehrter Herr Direktor,

durch Vertrag vom .....(Darlehensdatum) hat unser Kreditinstitut den obengenannten Personen ein mit der Bürgschaft der Region gewährtes Darlehen im Rahmen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Februar 1996 gewährt.

In diesem Geschäft wurde das in .....gelegene Gut am ..... durch die Amtsstube des Notars .....zum Preis von ..... durch Versteigerung (oder freihändig) verkauft.

Durch den Verkauf haben wir (das Kreditinstitut) die folgenden Beträge eingezogen:

- 1 .....Betrag unserer Anteilsumme
- 2 .....Rückkauf der von dem bzw. den Darlehensnehmer(n) abgeschlossenen Ablebensversicherungen
- 3 .....Andere Beitreibungen

Aus der Abrechnung und dem Anrechnungsverzeichnis geht hervor, daß am ..... die Forderung von .....(Kreditinstitut) noch .....betrug.

In der Anlage übermitteln wir:

- 1) das Berechnungsformular für die Bürgschaft der Region;
- 2) die gemäß des in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Februar 1996 unterschriebenen Verwaltungsabkommens erforderlichen Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Kreditinstitut

## ANLAGE B

Betreff: Akte von Herrn, Frau

Urkunde(n) vom:

(1) Betrag des verbürgten Darlehens (ausschließlich der Ablebensversicherung):

 F.

(2) Verkaufswert:

 F.

(3) 90 % des Verkaufswerts:

 F.

(4) Betrag, für den die Region sich verbürgt (\*):

 F.

(5) Endverlust (\*\*):

 F.

(6) Von der Region geschuldeter Betrag (\*\*\*) :

 F.

(\*) (1) - (3)

(\*\*) Am letzten der folgenden Zeitpunkte geschuldeter Restbetrag:

► Einzugsdatum des Verkaufserlöses der Wohnung (wenn sie freihändig verkauft worden ist) oder Datum, an dem die Versteigerung endgültig geworden ist.

► Einzugsdatum des Rückkaufs der Ablebensversicherung.

(\*\*\*) 95 % von (5), ohne (4) zu überschreiten.

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 15. Februar 1996 zur Festlegung der Bedingungen der Beteiligung der Wallonischen Region zugunsten von jungen Haushalten, die ein Hypothekendarlehen für den Bau oder die Sanierung einer ersten Wohnung aufnehmen, beigelegt zu werden.

Namur, den 15. Februar 1996.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

## VERTALING

N. 96 - 453

[C - 27085]

**15 FEBRUARI 1996. — Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de voorwaarden voor de tegemoetkoming van het Gewest ten gunste van jonge gezinnen die een hypothecaire lening aangaan voor de bouw of de renovatie van een eerste woning**

De Waalse Regering,

Gelet op de Huisvestingscodë, inzonderheid op de artikelen 48 en 49, en op artikel 76 dat er bij de wet van 19 juli 1976 is ingevoegd;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 9 december 1993 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de gewestwaarborg wordt verleend voor bepaalde hypothecaire leningen, toegestaan voor de aankoop, de verbouwing of de sanering van sociale woningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, gewijzigd bij de besluiten van 31 maart 1994 en 15 februari 1996;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën,

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting,

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 29 januari 1996;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

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

1° **Minister** : de Minister van Huisvesting;

2° **bestuur** : de Afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest;

3° **woning** : de in het Waalse Gewest gelegen woning waarvan de verkoopwaarde of de door de kredietinstelling geraamde bouwkosten niet hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 3 van het besluit van de Waalse Regering van 9 december 1993 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de gewestwaarborg wordt verleend voor bepaalde hypothecaire leningen, toegestaan voor de aankoop, de verbouwing of de sanering van sociale woningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen;

4° **bouw** : bouw van een woning of aankoop van een woning die nooit is bewoond, waarvoor de door de lening gedekte werken door geregistreerde ondernemingen worden uitgevoerd;

5° **renovatie** : werkelijke uitvoering van renovatiewerken voor een minimumbedrag van 1 000 000 F, exclusief B.T.W., die door registreerde ondernemingen worden uitgevoerd in een woning waarvan de aankoop en de bovenvermelde werken door één enkele hypothecaire lening worden gefinancierd;

6° **kredietinstelling** : iedere kredietinstelling waaraan de Controledienst voor de Verzekeringen de inschrijving heeft toegestaan krachtens artikel 43 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, en die met de Minister de onder punt 7° bedoelde beheersovereenkomst heeft gesloten;

7° **beheersovereenkomst** : overeenkomst tussen het Gewest en de kredietinstelling tot bepaling van de modaliteiten voor de behandeling van de aanvragen om hypothecaire leningen, voor de toekenning van deze leningen, de handelspubliciteit, de controle van het bestuur op de verrichtingen en de te nemen strafmaatregelen in geval van niet-naleving van dit besluit en de overeenkomst. Het model van beheersovereenkomst gaat als bijlage bij dit besluit;

8° **leners** : personen die een hypothecaire lening in de eerste rang aangaan voor de bouw of de renovatie van een woning waarvan ze de volle eigendom krijgen;

9° **verkoopwaarde** : waarde van de woning in geval van onderhandse verkoop;

10° **kind ten laste** : het kind waarvoor de leners op de datum van ondertekening van de leningsakte in aanmerking komen voor een kinderbijslag of een wezenrente.

**Art. 2.** Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten en onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden verleent de Minister de leners een tegemoetkoming in de rentelasten van een gedeelte van de bij een kredietinstelling aangegane hypothecaire lening die bestemd is voor de bouw of de renovatie van een eerste woning. De duur van de lening is vastgesteld op twintig jaar en de rentevoet kan eventueel na het tiende en het vijftiende jaar herzien worden.

Onverminderd de bepalingen van de artikelen 8 tot 10 verleent de Minister ook aan de kredietinstelling de aanvullende gewestwaarborg voor de duur van dertien jaar, in het kader van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de rente en bijkomende kosten - met uitzondering van iedere vergoeding van wederbelegging - van de in alinea 1 bedoelde hypothecaire lening.

Personen die een lening wensen aan te gaan, sturen hun aanvraag om gewestelijke tegemoetkoming aan de kredietinstelling die ze op grond van de beheersovereenkomst behandelt.

De lijst van de kredietinstellingen is in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

HOOFDSTUK II. — *Leners*

**Art. 3. § 1.** De leners moeten op de datum van ondertekening van de leningsakte jonger zijn dan 35 jaar.

§ 2. De globaal belastbare inkomsten van de leners tijdens het op twee na laatste jaar voorafgaand aan het jaar van de ondertekening van de leningsakte mogen niet hoger zijn dan 1 500 000 F, verhoogd met 75 000 F per kind ten laste.

§ 3. Gedurende twee jaar vóór de datum van ondertekening van de leningsakte mogen de leners, samen of alleen, geen andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben of gehad hebben.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

1° hetzij voor een wegens overbevolking ongezonde woning of voor een ongezonde en onverbeterbare woning, voor zover ze de laatste woning is van de leners of minstens zes maanden door hen werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaand aan de datum van toekenning van de lening;

2° hetzij voor één of meer ongezone en onverbeterbare woningen, gelegen op het terrein dat moet dienen als grondslag voor de door middel van de lening te bouwen woning.

De ongezondheid wegens overbevolking wordt door het bestuur vastgesteld.

De woning wordt als ongezond en onverbeterbaar beschouwd indien de leners in aanmerking komen voor de toelage ingesteld bij het koninklijk besluit van 23 februari 1977 betreffende de verlening voor het Waalse Gewest van voordelen voor de sloping van onverbeterbare, ongezone woningen, of indien de woning als ongezond en onverbeterbaar beschouwd wordt door het Bestuur, of bij besluit van de burgemeester.

§ 4. Tijdens de periode waarin het Gewest zijn tegemoetkoming verleent, moeten de leners, alleen of samen, de woning die het voorwerp van de lening uitmaakt als hoofdwoning bewonen en ze hoofdzakelijk als hoofdwoning gebruiken.

§ 5. Voor de verrichting die door de lening van de kredietinstelling wordt gedekt, mogen de leners geen enkele rechtstreekse of onrechtsreeks hulp van het Gewest genieten, noch in de vorm van een waarborg of een door de "Société régionale wallonne du Logement" of door het Woningfonds van Grote Gezinnen toegekende lening met beperkte rente, noch in de vorm van een niet terugvorderbare premie.

### HOOFDSTUK III. — Verantwoordelijkheid van de kredietinstelling

Art. 4. De kredietinstelling dient de leners en, in voorkomend geval de borgsteller, alle nuttige informatie te verstrekken over de juridische en financiële draagwijdte van de aan te gane verbintenissen.

Alvorens de lening toe te staan moet de kredietinstelling haar voorzorgsmaatregelen nemen t.a.v. van de leners.

Ze mag de lening slechts toestaan indien ze, op grond van ingewonnen inlichtingen, de overtuiging is toegedaan dat de leners, en in voorkomend geval de borgsteller, in staat zijn hun verplichtingen na te komen.

Daarbij moet rekening worden gehouden met de huidige en de voorzienbare inkomsten en lasten.

De kredietinstelling waarborgt de kwaliteit van de expertise van het te hypothekeeren gebouw.

### HOOFDSTUK IV. — Tegemoetkoming van het Gewest in de rentelasten van de lening

Art. 5. De lening die de leners bij de kredietinstelling aangaan, moet minimum 1 500 000 F bedragen.

Het door de tegemoetkoming van het Gewest gedekte gedeelte van de lening wordt op 500 000 F vastgesteld en maakt het voorwerp uit van de eerste opvragingen met het oog op de financiering van de bouw- of renovatiewerken.

Art. 6. Het kapitaal en de interesten van het door de tegemoetkoming van het Gewest gedekte leningsgedeelte worden respectievelijk vanaf het 6e en het 9e jaar door de leners terugbetaald.

Tussen het 6e en het 8e jaar wordt het kapitaal van het door de tegemoetkoming van het Gewest gedekte leningsgedeelte terugbetaald d.m.v. maandelijkse stortingen van een 180e van dit kapitaal.

Het bedrag van de terugbetalingslasten wordt in het begin van het 6e en het 9e jaar overeenkomstig de vorige alinea's aangepast, zonder dat de termijn van de lening enige wijziging ondergaat.

Art. 7. Als compensatie voor de niet gestorte rente op het leningsgedeelte waarvoor de leners gedurende acht jaar de tegemoetkoming van het Gewest genieten, betaalt dit laatste aan de kredietinstelling interesten waarvan de rentevoet en de betalingsmodaliteiten krachtens de beheersovereenkomst worden vastgesteld.

### HOOFDSTUK V. — Aanvullende waarborg van het Gewest

Art. 8. Het Waalse Gewest verleent zijn aanvullende waarborg voor het leningsgedeelte dat 90 tot 110 % van de verkoopwaarde van de woning bedraagt.

De aanvullende gewestwaarborg wordt krachtens artikel 2, alinea 2, verleend, op voorwaarde dat de lening, al naar gelang het geval, niet hoger is dan 110 % :

1° van de verkoopwaarde van de woning, in geval van bouw;

2° van de verkoopwaarde of de koopprijs van de woning als de koopprijs lager is dan de verkoopwaarde, indien de aangekochte woning nooit is bewoond;

3° van de verkoopwaarde van de woning na renovatie, in geval van renovatie.

De aanvullende waarborg van het Waalse Gewest wordt beperkt tot 95 % van het door de kredietinstelling geboekte eindverlies nadat ze de tegeldemaking van alle zakelijke en persoonlijke zekerheidsrechten heeft geïnd en, in voorkomend geval, de afkoopwaarde van de levensverzekeringscontracten die in het kader van de lening zijn gesloten of in pand gegeven.

Het ter uitvoering van zijn waarborg door het Gewest verschuldigde bedrag mag niet hoger zijn dan het leningsgedeelte dat meer dan 90 % van de verkoopwaarde van de woning bedraagt.

Art. 9. In geval van uitvoering van de aanvullende gewestwaarborg wordt de schuld van het Gewest vastgesteld op de recentste van de volgende data :

1° in geval van onderhandse verkoop : de datum waarop de kredietinstelling de opbrengst van de verkoop van de woning heeft geïnd;

in geval van openbare verkoop : de datum waarop de verkoop van de woning definitief is geworden;

2° de datum waarop de kredietinstelling de afkoopwaarde van de overlijdensverzekering heeft geïnd.

### HOOFDSTUK VI. — Slotbepalingen

Art. 10. Indien de leners de beschikkingen van dit besluit niet in acht nemen, komen ze niet meer in aanmerking voor de tegemoetkoming van het Gewest. Indien de overtreding niet onmiddellijk is vastgesteld, moeten de leners de hen ten onrechte door het Gewest toegekende bedragen aan de kredietinstelling terugbetalen vanaf de datum waarop de overtreding is begaan. De kredietinstelling betaalt het Gewest deze bedragen terug volgens de bij de beheersovereenkomst vastgestelde modaliteiten.



**Art. 11.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit. Hij is ertoe gemachtigd de toepassing ervan om budgettaire redenen op te schorten, voor zover de kredietinstelling een schriftelijke opzeggings-termijn van 7 kalenderdagen wordt toegezonden met het oog op de uitgifte van nieuwe leningsaanbiedingen.

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1996 en houdt op van kracht te zijn op 31 december 1997.

Namen, 15 februari 1996.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX

BIJLAGE

**BEHEERSOVEREENKOMST BETREFFENDE HET BESLUIT VAN DE WAAELSE REGERING VAN 15 FEBRUARI 1996 TOT VASTSTELLING VAN DE VOORWAARDEN VOOR DE TEGEMOETKOMING VAN HET GEWEST TEN GUNSTE VAN JONGE GEZINNEN DIE EEN HYPOTHECAIRE LENING AANGAAN VOOR DE BOUW OF DE RENOVATIE VAN EEN EERSTE WONING**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder :

- "besluit" : het besluit van de Waalse Regering van 15 februari 1996 tot vaststelling van de voorwaarden voor de tegemoetkoming van het Gewest ten gunste van jonge gezinnen die een hypothecaire lening aangaan voor de bouw of de renovatie van een eerste woning;
- "Minister" : de Minister van Huisvesting;
- "Bestuur" : de Afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waalse Gewest.

Tussen :

het Waalse Gewest, vertegenwoordigd door de Minister van Huisvesting en de Minister van Begroting en Financiën, enerzijds,

EN

..... hierna "kredietinstelling" genoemd, vertegenwoordigd door  
.....

WORDT UITEENGEZET :

dat krachtens het besluit,

A) binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten en onder de bij het besluit gestelde voorwaarden een tegemoetkoming van het Gewest in de rentelasten van een tranche van 500 000 F van een hypothecaire lening, de zogenaamde "lening aan jonge gezinnen", kan worden toegekend aan jonge gezinnen die bij een erkende kredietinstelling een lening aangaan voor de bouw of de renovatie van een eerste woning. De hypothecaire lening is terugbetaalbaar binnen een termijn van twintig jaar. De rentevoet kan eventueel herzien worden na het tiende of het vijftiende jaar volgend op de datum van toekenning van de lening.

Onverminderd de eventuele rentevoetaanpassingen wordt het leningsgedeelte dat niet gedekt is door de gewestelijke tegemoetkoming, terugbetaald in constante maandelijkse afbetalingen.

De Gewestwaarborg wordt eveneens aan de kredietinstelling toegekend, voor de duur van dertien jaar, met het oog op de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de rente en de bijkomende kosten van de hypothecaire lening.

B) Iedere kredietinstelling moet een beheersovereenkomst gesloten hebben waarvan het model bij het besluit gevoegd is.

C) De Waalse Regering wil de verrichtingen beperken over de periode 1996-1997. De vernieuwing van de gewestelijke tegemoetkoming na 1997 is onderworpen aan een evaluatie van haar weerslag.

D) Het geheel van de verrichtingen wordt door de kredietinstelling beheerd, terwijl het Bestuur een controle uitoefent op de hem verstrekte informatie.

EN WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

**Artikel 1. Samenstelling van de dossiers**

Vóór de toekenning van de lening moeten de leners ermee instemmen dat de kredietinstelling het Bestuur de informatie verstrekt die in het kader van de door hen ingediende leningsaanvraag is ingewonnen.

De leners moeten eveneens bewijzen dat ze voor hetzelfde voorwerp om geen andere gewestelijke tegemoetkoming hebben verzocht of zullen verzoeken, behalve om de kosteloze verzekering inkomstenderving waarvan sprake hieronder.

De kredietinstelling moet kunnen beschikken over de hierna vermelde documenten die bewijzen dat de voorwaarden voor de toekenning van de gewestelijke tegemoetkoming in de vorm van een "lening aan jonge gezinnen" vervuld zijn :

- een afschrift van het aanslagbiljet m.b.t. het op twee na laatste jaar voorafgaand aan het jaar van ondertekening van de leningsakte;
- een bewijs van de bevoegde ontvanger(s) van de Registratie dat de leners twee jaar vóór de datum van ondertekening van de leningsakte geen andere woning in eigendom hebben of hebben gehad;
- zo nodig, het bewijs van een kas voor kinderbijslag, waarbij het aantal kinderen ten laste van de leners wordt bepaald.

De kredietinstelling verbindt zich ertoe :

- alle leners die in aanmerking komen voor een gewestelijke tegemoetkoming te verzoeken om een bij het Gewest kosteloze verzekering inkomstenderving af te sluiten krachtens het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 20 november 1986 tot instelling van een verzekering tegen het risico van inkomensverlies ingevolge verlies van betrekking of werkongeschiktheid;
- de leners de expertiserapporten te bezorgen over de woning waarvoor een lening wordt aangevraagd en, bij wijze van compensatie voor de gewestelijke tegemoetkoming, geen andere kosten op te eisen als die waarvan haar folder melding maakt voor gelijkaardige produkten.

#### Art. 2. Leningsovereenkomsten

De beschikkingen van het besluit worden herhaald in de leningsovereenkomsten tussen de kredietinstelling en de leners.

Bovendien wordt in de overeenkomsten bepaald dat de leners zich ertoe verbinden op verzoek van de kredietinstelling of van het Bestuur de nodige inlichtingen te verstrekken om de belangen van het Gewest te vrijwaren en om te rechtvaardigen dat de lening voor de oorspronkelijke doeleinden wordt gebruikt.

In de leningsovereenkomst behoudt de kredietinstelling zich het recht voor om een einde te maken aan de verrichting en de onmiddellijke terugbetaling ervan op te eisen in geval van onjuiste of onvolledige opgave van de leners. In dat geval wordt de rentevoet van de hypothecaire lening vanaf de datum van de overtreding eveneens toegepast op het gedeelte waarvan de rente voor rekening van het Gewest was.

De gelijkwaardige werkelijke jaarlijkse rentevoet voor de in het besluit bedoelde verrichtingen en, in voorkomend geval, voor de aankoop van een terrein indien de woning gebouwd moet worden, bedraagt tijdens de eerste tien jaar van terugbetaling van de lening minimum 50 centiem procent per jaar minder dan de basisrente die voor gelijkaardige produkten door de kredietinstelling wordt toegepast. In de bovenvermelde rente is geen aanvullende korting of reductie inbegrepen.

Het kapitaal en de rente zijn na verloop van de termijn in maandelijkse afbetalingen betaalbaar en invorderbaar.

De leners moeten ten gunste van de kredietinstelling een tijdelijk overlijdensverzekeringscontract met afnemend kapitaal afsluiten voor een oorspronkelijk kapitaal en een duur die met die van de lening overeenstemmen.

De woning, waarvoor een lening wordt aangevraagd, moet tevens door de leners ten gunste van de kredietinstelling met hypotheek in de eerste rang worden bezwaard.

Zolang de schuld loopt wordt het gehypothekeerde gebouw verzekerd tegen brand-, bliksem- en ontploffingschade. Deze verzekering wordt voor de nieuwwaarde van het gebouw afgesloten.

#### Art. 3. Handelspubliciteit

In de leningsaanbieding van de kredietinstelling en de door de leners gesloten leningsovereenkomst wordt bepaald dat de verrichting met de financiële hulp van het Waalse Gewest in het kader van de "lening aan jonge eigenaars" wordt verwezenlijkt.

Zodoende gebruikt de kredietinstelling de woorden "Lening aan jongen eigenaars" en "Waals Gewest" in al haar handelsdocumenten en voor reclameactiviteiten om krachtens het besluit naar de gewestelijke tegemoetkoming te verwijzen.

Het logo van het Waalse Gewest moet door de kredietinstelling worden gebruikt voor iedere informatiedrager omtrent de "lening aan jonge eigenaars".

In de folder en de door de kredietinstelling herdrukte versies ervan worden de bij het besluit en deze overeenkomst bepaalde voorwaarden vastgesteld voor de toekenning van leningen aan jonge eigenaars. De folder moet vooraf door de Minister worden goedgekeurd.

De ontwerpen betreffende de folder en de nieuwe uitgaven worden geacht goedgekeurd te zijn indien binnen drie dagen na ontvangst ervan geen antwoord wordt gegeven.

#### Art. 4. Beheer van de leningen

De kredietinstelling licht het Bestuur in over iedere overtreding van de voorschriften van het besluit of van de leningsovereenkomsten, die ze na de toekenning van de lening verneemt : de niet-verwezenlijking van het investeringsproject van de leners, de onjuiste of onvolledige opgaven van de leners die doen alsof ze de gestelde voorwaarden vervullen, ...

Indien de kredietinstelling met inachtneming van de bedingen van de leningsakte de lening om gegronde redenen opzegt, brengt ze haar beslissing ter kennis van het Bestuur. In dat geval valt de in artikel 5 bedoelde rente ten laste van het Gewest tot de datum waarop de lening wordt opgezegd.

Indien de leners, krachtens artikel 10 van het besluit, de hun ten onrechte door het Gewest gestorte bedragen terugbetalen, brengt de kredietinstelling het Bestuur maandelijks in kennis van de datum en het bedrag van de terugbetalingen. Het Bestuur licht de kredietinstelling in over de wijze waarop deze bedragen aan het Gewest te storten zijn.

#### Art. 5. Betalingen van het Gewest

De op de franche van 500 000 F toegepaste rentevoet is vast en gelijk aan de werkelijke gemiddelde bruto-opbrengst van de OLO's voor zeven jaar, verminderd met honderd basispunten. De referentierente is de rente die toegepast wordt op de eerste dag van de maand van ondertekening van de leningsakte.

Voor nieuwe leningen bezorgt de kredietinstelling het Bestuur maandelijks een lijst met de volgende inlichtingen :

- naam, geboortedatum, aantal kinderen ten laste en referentie-inkomsten van de leners;
- ligging van de gebouwde of gekochte woning, alsmede verkoopwaarde ervan, en in geval van renovatie : schatting van de kosten van de werken;

- bedrag van de lening en datum van de leningsakte;
- referentienummer van de lening.

De rente ten laste van het Gewest voor de tranche van 500 000 F is maandelijks betaalbaar op grond van een bij het Bestuur ingediende aangifte van schuldvordering. Ze is voor het eerst betaalbaar aan het einde van de maand van vrijmaking van de eerste tranche van de lening. Bij deze aangifte van schuldvordering wordt een bewijsstuk gevoegd waarin de naam van de leners en het referentienummer van de lening vermeld staan. Het Gewest verricht de betaling binnen een termijn van zestig kalenderdagen. Na verloop van deze termijn kan de kredietinstelling een moratoire rente eisen.

**Art. 6. Opschorting van het besluit**

Iedere ministeriële beslissing waarbij de toepassing van het besluit met name om begrotingsredenen opgeschort wordt, is het voorwerp van een schriftelijke opzeggingstermijn van zeven kalenderdagen die aan de kredietinstelling gezonden wordt met het oog op een nieuw leningsaanbod.

**Art. 7. Inboeking, controle en sancties**

De door de kredietinstelling krachtens het besluit uitgevoerde verrichtingen maken het voorwerp uit van een bijzondere boekhouding zodat een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen de desbetreffende rekeningen en die van de andere verrichtingen.

De kredietinstelling verbindt zich ertoe de door het Bestuur uit te voeren niet te verhinderen. Op verzoek van haar personeelsleden bezorgt de kredietinstelling hen de vereiste stukken zodat ze hun taak kunnen vervullen.

Indien de kredietinstelling het besluit en deze overeenkomst niet naleven, past de Minister de sancties toe die echter geen gevolg hebben voor de leners, met name :

- de constante inachtneming van de onmiddellijke verbetering van de betrokken maatregel;
- de terugbetaling aan het Gewest van de aan de kredietinstelling gestorte bedragen voor het (de) betrokken dossier(s);
- de ontbinding van de overeenkomst.

**Art. 8. Uitvoering van de Gewestwaarborg**

In geval van uitvoering van de Gewestwaarborg zullen alle aan het Bestuur gezonden aangiften van schuldvorderingen overeenkomstig het als bijlage A en B gevoegde model opgesteld moeten worden.

Bij deze aangiften van schuldvorderingen moeten systematisch volgende documenten worden gevoegd :

1° een totale afrekening met vermelding van alle financiële bewegingen, die op de recentste van de hierna vermelde data wordt afgesloten :

— in geval van onderhandse verkoop, de datum waarop de opbrengst van de verkoop van de woning door de kredietinstelling wordt geïnd of in geval van openbare verkoop, de datum waarop de verkoop definitief is geworden;

— de datum waarop de afkoopwaarde van de overlijdensverzekering door de kredietinstelling wordt geïnd;

2° in geval van openbare verkoop, een afschrift van de akte van opheffing of van de akte van rangregeling;

in geval van onderhandse verkoop, een afschrift van de verkoopakte;

3° het stortingsbewijs van de afkoopwaarde van de overlijdensverzekering en/of van de opbrengst van de verkoop van de woning;

4° een afschrift van de leningsakte (en in voorkomend geval, van de akte van de bijkomende lening) en van de amortisatietafel;

5° een afschrift van de stukken m.b.t. de uitvoering van andere mogelijke waarborgen;

In geval van uitvoerend beslag op onroerend goed moet een afschrift van de desbetreffende documenten daarbij gevoegd worden (bevel tot betaling, stortingsbewijs);

6° een overzicht van de criteria voor de toekenning van de lening in verhouding tot het financieel vermogen van de lener;

7° het bewijs van de door de kredietinstelling opgelopen kosten.

**Art. 9. Briefwisseling**

Iedere briefwisseling m.b.t. het besluit moet aan volgend adres worden gezonden :

“Ministère de la Région wallonne  
Division du Logement  
Service des prêts aux jeunes propriétaires  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 Jambes”

Opgemaakt in drie exemplaren te Namen op ....

Voor het Waalse Gewest :

De Minister van Begroting en Financiën, Tewerkstelling en Vorming,  
J.-C. VAN CAUWENBERGHE

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX

Voor de kredietinstelling :

## BIJLAGE A

Kredietinstelling

Ministère de la Région wallonne  
Division du Logement  
Service des prêts aux jeunes propriétaires  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 JAMBES

Ref :

Contactpersoon :

Tel. :

Betreft : De heer, Mevrouw,

Geachte heer Directeur,

Bij akte van .....(datum van de lening) heeft onze instelling de voornoemde personen een door het Waalse Gewest gewaarborgde lening toegestaan in het kader van het besluit van de Waalse Regering van 15 februari 1996.

Terzake werd het goed, gelegen .....  
op .....bij openbare (of onderhandse) verkoop door het kantoor  
van Meester .....  
tegen de prijs van .....verkocht.

Ten gevolge van de verkoop hebben wij (de kredietinstelling) volgende bedragen geïnd :

1. ....bedrag dat ons toegewezen is
2. ....afkoop van de overlijdensverzekeringen die door de lener(s) worden aangegaan.
3. .... andere terugvorderingen

Uit de afrekening en de staat van de toerekeningen blijkt dat de schuldvordering van.....(kredietinstelling) nog steeds bedroeg.

Volgende documenten worden hierbij als bijlage gevoegd :

1. het formulier voor de berekening van de Gewestwaarborg;
2. de documenten die vereist zijn krachtens de beheersovereenkomst gesloten overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 15 februari 1996.

Met de meeste hoogachting,

Kredietinstelling

## BIJLAGE B

Betreft : Dossier van de heer, mevrouw,

Akte(n) van :

(1) Bedrag van de gewaarborgde lening (buiten overlijdensverzekering)	F.
(2) Verkoopwaarde	F.
(3) 90 % van de verkoopwaarde	F.
(4) Door het Gewest gewaarborgd bedrag (*):	F.
(5) Eindverlies (**)	F.
(6) Door het Gewest verschuldigd bedrag (***) :	F.

(\*) (1) - (3)

(\*\*) Verschuldigd bedrag op de recentste van de hierna vermelde data :

- de datum waarop de opbrengst van de woning wordt geïnd (in geval van onderhandse verkoop) of de datum waarop de openbare verkoop definitief is geworden.

- de datum waarop de afkoopwaarde van de overlijdensverzekering wordt geïnd.

(\*\*\*) 95 % van (5) zonder (4) te mogen overschrijden.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 15 februari 1996 tot vaststelling van de voorwaarden voor de tegemoetkoming van het Gewest ten gunste van jonge gezinnen die een hypothecaire lening aangaan voor de bouw of de renovatie van een eerste woning

Namen, 15 februari 1996.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX