

16 MARS 1999. — Arrêté ministériel portant approbation du règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement

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

Vu le Code du Logement, notamment les articles 86 à 129;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement,

Arrête :

Article 1^{er}. Le règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement est approuvé tel qu'il figure en annexe.

Art. 2. Le présent arrêté produit ses effets au 1^{er} mars 1999.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Annexe

1. Présentation — Généralités

1.1. Présentation.

Le Conseil d'administration de la S.W.L. peut octroyer des prêts hypothécaires pour l'achat, la construction, la restructuration, l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement ou pour le remboursement de dettes hypothécaires, et peut financer les primes d'assurance vie destinées à couvrir les emprunteurs.

Ces opérations immobilières peuvent être menées :

— à l'initiative des particuliers, personnes physiques, il s'agit, pour le présent règlement, « d'opérations individuelles » qui font l'objet du point 2 ci-après;

— à l'initiative de la S.W.L. et des sociétés de logement de service public ou par une commune, une association de commune ou un C.P.A.S., avec le bénéfice d'un prêt de la S.W.L., à solliciter par l'intermédiaire d'une société de logement de service public. Il s'agit, pour le présent règlement, « d'opérations collectives » qui font l'objet du point 3 ci-après.

Des prêts peuvent, en outre, être octroyés dans certains cas spéciaux, à savoir : remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction, de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation d'un logement, prêts exceptionnels, prêts hypothécaires en 2^e rang, prêts pour reprise du solde restant dû. Ces cas spéciaux font l'objet du point 4 ci-après.

1.2. Généralités — Définitions.

1.2.1. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies.

La date à laquelle toutes les conditions doivent être réunies pour entrer en ligne de compte pour bénéficier de l'aide de la S.W.L., est :

— pour les opérations individuelles (point 2) : la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la S.W.L.;

— pour les opérations collectives (point 3) : la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat.

1.2.2. Enfant à charge.

Par enfant à charge, il faut entendre :

la personne pour laquelle, à la date de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ou l'enfant qui, sur la base de documents probants, est considéré à charge par la Société wallonne du Logement.

Est compté pour deux enfants à charge, l'enfant handicapé.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé ou les personnes handicapées avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté.

1.2.3. Enfant à naître.

Par enfant à naître, il faut entendre :

l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

1.2.4. Personne handicapée.

Par personne handicapée, il faut entendre :

a) soit la personne atteinte à 66 p.c. au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale.

Cette insuffisance ou diminution de capacité est établie sur la base d'une attestation délivrée par le Ministère de la Santé publique;

b) soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;

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

1.2.5. Conditions d'âge.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé.

1.2.6. Conditions de revenus.

Par revenus, on entend :

l'ensemble des revenus imposables, du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société octroie le prêt ou en revoit le taux ou les modalités de remboursement.

Si le demandeur est une personne seule, ces revenus ne peuvent dépasser 1.250.000 francs, majorés de 75.000 francs, par enfant à charge ou à naître.

Si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté, ces revenus ne peuvent dépasser 1.500.000 francs, majorés de 75.000 francs, par enfant à charge ou à naître.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre l'estimation de leurs revenus annuels.

1.2.7. Conditions de civisme.

Les demandeurs doivent être de bonnes conduite, vie et mœurs.

Durée de validité de l'offre

La durée de validité de l'offre de prêt est limitée à six mois, prenant cours à partir de la notification faite au demandeur de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la S.W.L.

2. Opérations individuelles

2.1. Définition du logement.

Tout logement, quel que soit sa localisation en Région wallonne.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable; dans le cas contraire, aucune intervention de la Société wallonne du Logement ne sera accordée.

Lorsque l'immeuble faisant l'objet de la demande comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur apporte la preuve de l'exercice de cette activité par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

2.2. Opérations immobilières pouvant faire l'objet du prêt.

2.2.1. Réhabilitation, restructuration, adaptation d'un logement,

appartenant en pleine propriété aux demandeurs et dont la première occupation est antérieure de quinze années au moins au 1^{er} janvier de l'année de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

2.2.2. Achat en pleine propriété et réhabilitation, restructuration ou adaptation d'un logement

dont la première occupation est antérieure de quinze années au moins, au 1^{er} janvier de l'année de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

2.2.3. Construction d'un logement :

a) sur un terrain appartenant en pleine propriété aux demandeurs;

b) sur un terrain vendu aux demandeurs dans le cadre des articles 69 et 70 du Code wallon du Logement (voir infra 3.3.1. et 3.3.3.);

c) après démolition totale d'un logement appartenant en pleine propriété aux demandeurs, reconnue par la Société wallonne du Logement comme étant inhabitable et non améliorable.

2.2.4. Priorité d'examen.

Une priorité d'examen est réservée aux demandes de prêt ayant pour objet les réalisations reprises ci-dessus en 2.2.1., 2.2.2. et 2.2.3., c) dans la limite d'un pourcentage des programmes annuels fixé par le Ministre de la Région ayant le logement dans ses attributions.

La condition de première occupation reprise sous 2.2.1. et 2.2.2. ci-dessus n'est pas imposée s'il s'agit d'un logement surpeuplé ou qui a subi un sinistre.

2.3. Réhabilitation, restructuration ou adaptation ou achat avec réhabilitation, restructuration ou adaptation.

Le logement réhabilité, restructuré ou adapté doit répondre aux critères de salubrité, aux conditions de superficie définis dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

2.4. Construction nouvelle.

Dans les lotissements sociaux réalisés dans le cadre des articles 69 et 70 du Code du Logement, les parcelles doivent répondre aux conditions fixées par ces articles et par les arrêtés d'application.

Pour toute construction nouvelle, le logement doit répondre aux conditions techniques relatives aux dimensions et superficie, au type et au nombre minimum de pièces ou locaux, à leur adaptation en fonction des personnes occupant le logement, aux critères de salubrité, fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

Le prêt accordé par la Société wallonne du Logement ne peut être cumulé avec la prime à la construction qu'en application d'un arrêté du Gouvernement wallon.

2.5. Modalités d'octroi des prêts.

2.5.1. Montants des prêts.

2.5.1.1. Réhabilitation, restructuration, adaptation d'un logement :

Montant maximum du prêt : valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du Logement, le résultat étant divisé par 1,05 et limité au coût des travaux, diminué des fonds propres, de la valeur des matériaux acquis, de la main-d'œuvre personnelle. Il est entendu que les travaux doivent éliminer toutes les causes d'insalubrité et/ou d'inadaptation fonctionnelle reconnues comme telles par la Société wallonne du Logement. Les travaux d'entretien, de luxe, de convenance personnelle ne sont pas pris en considération.

2.5.1.2. Achat et réhabilitation, restructuration ou adaptation d'un logement :

Montant maximum du prêt : valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du Logement, le résultat étant divisé par 1,05.

Montant maximum du prêt pour l'achat : 100 p.c. maximum de la valeur vénale du bien avant travaux, estimée par la Société wallonne du Logement, cette valeur vénale étant toutefois limitée au prix d'achat. Les fonds propres du demandeur sont, par priorité, réservés au paiement du prix d'achat.

Montant maximum du prêt pour les travaux : ne peut excéder le coût des travaux, diminué de la valeur des matériaux acquis, de la main-d'œuvre personnelle. Les travaux doivent éliminer toutes les causes d'insalubrité et/ou d'inadaptation fonctionnelle reconnues comme telles par la Société wallonne du Logement. Les travaux d'entretien, de luxe, de convenance personnelle ne sont pas pris en considération.

2.5.1.3. Construction d'un logement :

Montant maximum du prêt : valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du Logement, divisée par 1,05.

2.5.1.4. Montant maximum absolu des prêts :

Le montant maximum absolu des prêts est fixé à 3.300.000 F.

Il s'établit à 3.600.000 F lorsque le logement est situé :

1° soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (zones protégées en site urbain);

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même code (zones protégées en site rural);

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 192 du même code, ou dans les limites d'une zone de protection établie autour de cet ensemble;

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'initiative privilégiée visée à l'article 79 du Code wallon du Logement.

La détermination de la situation des logements par rapport à ces périmètres, zones ou territoires, relève exclusivement de la compétence de la Société wallonne du Logement.

2.5.2. Taux d'intérêt.

Sans préjudice de l'article 3, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la S.W.L., les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels selon le barème suivant :

1) Si le demandeur est une personne seule :

1° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 400.000 francs;

2° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 400.001 francs et 600.000 francs;

3° 5,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 600.001 francs et 800.000 francs;

4° 6,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 800.001 francs et 1.025.000 francs;

5° 7,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.025.001 francs et 1.250.000 francs.

2) Si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté :

1° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 550.000 francs;

2° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 550.001 francs et 775.000 francs;

3° 5,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 775.001 francs et 1.000.000 francs;

4° 6,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.000.001 francs et 1.250.000 francs;

5° 7,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.250.001 francs et 1.500.000 francs.

Les montants des tranches sont majorés de 75.000 F par enfant à charge ou à naître.

Les taux visés ci-avant sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque le logement est situé dans un périmètre, un territoire ou une zone figurant sous 2.5.1.4. ci-dessus.

Les taux visés ci-avant sont majorés de 0,50 % l'an lorsque l'emprunteur, avec l'accord de la société, exerce, dans le logement faisant l'objet du prêt, un commerce, y installe un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exerce une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet.

Pendant la durée du prêt, le taux fixé ci-avant est susceptible d'être révisé en cas d'augmentation des revenus et de modification de la composition de famille de l'emprunteur, selon les modalités visées au point 2.5.3.2.

2.5.3. Détermination et contrôle des revenus.

Au moment de la conclusion du contrat

Pour que la société puisse estimer leur capacité de remboursement et le montant de leurs revenus annuels, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent lui fournir tous les documents probants, attestant de leurs revenus, dont notamment l'avertissement-extrait de rôle.

Néanmoins, si ces revenus ne se rapportent pas à une année complète, la société procède à l'extrapolation d'un revenu annuel sur la base du revenu mensuel imposable de l'année concernée selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenus prix en compte} \times 12}{\text{Nombre de mois d'activité}}$$

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre l'estimation de leurs revenus annuels.

La société peut refuser l'octroi d'un prêt au cas où la capacité de remboursement n'est pas établie.

Pendant la durée du prêt,

Si l'emprunteur est une personne seule, un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille est effectué :

— quatre ans après la signature de l'acte, sur la base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant le contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus atteignant l'un des paliers supérieurs de cette grille, le taux est révisé, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur doit opter, soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25 % l'an, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

— dix ans après la signature de l'acte, sur la base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant ce contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de cette grille, l'emprunteur doit opter, soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25 % l'an, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

Si l'emprunteur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté, un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille est effectué :

— dix ans après la signature de l'acte, sur base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant ce contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de cette grille, l'emprunteur doit opter, soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille, majoré de 0,25 %, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

2.5.4. Durée.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être remboursé à l'âge de 65 ans.

La durée ne peut excéder 25 ans, lorsque l'ensemble des revenus imposables est compris entre 1.025.001 F et 1.250.000 F, si le demandeur est une personne seule et entre 1.250.001 F et 1.500.000 F, si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté.

La durée doit être fixée de manière telle que la mensualité atteigne, dans tous les cas, au moins 25 p.c. des moyens de paiement mensuellement disponibles. Cette proportion ne peut être supérieure à 30 p.c. pour la durée maximum du prêt; cependant, si elle excède 30 p.c. sans dépasser 33 p.c., le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement pourra examiner si une dérogation peut être admise.

2.6. Conditions patrimoniales.

2.6.1. A la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, ne peuvent être, seuls ou ensemble, 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 surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

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

3° soit d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de prêt et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.

2.6.2. La dérogation visée au point 2.6.1. sous 1° et 2° est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1° En cas de pleine propriété :

a) s'il s'agit d'un logement surpeuplé ou inhabitable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt;

b) s'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à un logement à dater de l'occupation du logement réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt.

2° En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt.

La Société wallonne du Logement constate, sans délai, à l'intervention de la société agréée concernée et de l'inspecteur administratif, l'observation ou l'inobservation des engagements prévus ci-dessus.

2.6.3. Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition octroyée par la Région ou si le logement est reconnu non améliorable par la Société wallonne du Logement après examen, sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

2.6.4. Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

2.7. Conditions de constitution de dossier.

a) Versement de frais de dossier et des frais d'évaluation des biens offerts en garantie déterminés par le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement;

assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance solde restant dû) à prime unique, couvrant, à 100 % du montant du prêt octroyé, le risque de décès d'une ou de chacune des têtes assurées.

c) remboursement par échéances mensuelles constantes comprenant le remboursement du capital en principal, de la prime unique d'assurance vie avancée, le cas échéant, par le Société wallonne du Logement et le paiement des intérêts;

d) hypothèque en premier rang sur le bien faisant l'objet du prêt au profit de la S.W.L.;

e) délégation de salaires et appointements à la Société wallonne du Logement par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt à concurrence de tous les montants exigibles;

f) dépôt du prêt en nantissement à la Société wallonne du Logement pour la partie non liquidée à la signature de l'acte de prêt; liquidation de cette partie à l'emprunteur, en fonction de l'avancement des travaux, sauf valable opposition.

2.8. Engagements à prendre par les demandeurs.

2.8.1. L'emprunteur doit communiquer à la S.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt.

Pendant la durée du prêt, à la première demande de la société, l'emprunteur est également tenu de lui remettre une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour effectuer le contrôle des revenus, conformément au point 2.5.3.2. ou tout autre document nécessaire à ce contrôle.

2.8.2. Jusqu'à complet remboursement du prêt :

— occuper, à titre principal, le logement;

— n'y exercer un commerce, n'y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, n'y exercer une activité professionnelle, un artisanat, si un ou des locaux y ont été réservés à cet effet, qu'avec l'accord préalable et écrit de la société et aux conditions déterminées au point 2.5.2., avant-dernier alinéa;

— ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;

— assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;

— consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du Logement;

— exécuter les travaux de construction ou de réhabilitation dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt;

— construire le logement (gros œuvre terminé) dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente du terrain dans les lotissements sociaux;

— exécuter les travaux dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt destiné à financer la construction d'un logement dans un lotissement social;

— respecter, suivant le cas, si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, soit les conditions techniques définies pour la prime à la réhabilitation et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société wallonne du Logement, soit les conditions techniques définies pour la prime à la construction et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société wallonne du Logement;

— ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société wallonne du Logement.

3. Opérations collectives

3.1. Définitions générales.

3.1.1. Prime à l'acquisition.

Sous réserve de remplir toutes les conditions requises pour acquérir un logement d'une société agréée et obtenir un prêt de la Société wallonne du Logement, les demandeurs peuvent prétendre au bénéfice de la prime à l'acquisition s'ils satisfont aux conditions mises à l'octroi de cette prime, à savoir, principalement les conditions relatives aux revenus et au logement (correspondance entre la superficie habitable et la composition du ménage des candidats-acquéreurs).

3.1.2. Locaux à usage professionnel.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable.

Pour que l'immeuble comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur doit apporter la preuve de l'exercice de cette activité au moment de la signature de la promesse unilatérale d'achat par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

3.2. Opérations immobilières menées par les sociétés de logements de service public, agréées par la S.W.L.

3.2.1. Type d'opération.

Il s'agit de l'achat d'un logement construit, restructuré, adapté ou réhabilité par une société agréée.

3.2.2. Modalités d'octroi des prêts.

a) Montant des prêts.

Le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix de vente global du bien et le total formé par la prime à l'acquisition de la Région et les arrhes.

Les arrhes doivent s'élever au moins à 10 p.c. du prix global de vente.

L'intérêt des sociétés agréées et des candidats-acquéreurs consiste à faire investir et à investir un maximum de fonds propres dans l'acquisition de façon à réduire, autant que faire se peut, le montant à emprunter et les charges mensuelles qui en résultent.

Si, pour quelque raison que ce soit, la prime à l'acquisition ne peut être obtenue, le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix global du bien et les arrhes versées.

b) Taux d'intérêt.

Sans préjudice de l'article 3, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la S.W.L., les taux d'intérêt sont fixés en fonction de l'ensemble des revenus imposables, selon le barème suivant :

1) Si le demandeur est une personne seule :

- 1° 4,25 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 400.000 francs;
- 2° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 400.001 francs et 600.000 francs;
- 3° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 600.001 francs et 800.000 francs;
- 4° 6 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 800.001 francs et 1.025.000 francs;
- 5° 6,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.025.001 francs et 1.250.000 francs.

2) Si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté :

- 1° 4,25 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 550.000 francs;
- 2° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 550.001 francs et 775.000 francs;
- 3° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 775.001 francs et 1.000.000 francs;
- 4° 6 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.000.001 francs et 1.250.000 francs;
- 5° 6,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1.250.001 francs et 1.500.000 francs.

Les montants des tranches sont majorés de 75.000 F par enfant à charge ou à naître.

Les taux visés ci-avant sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque le logement est situé dans un périmètre, un territoire ou une zone figurant sous 2.5.1.4. ci-dessus.

Les taux visés ci-avant sont majorés de 0,50 p.c. l'an lorsque l'emprunteur, avec l'accord de la société, exerce, dans le logement faisant l'objet du prêt, un commerce, y installe un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exerce une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet.

Pendant la durée du prêt, le taux fixé ci-avant est susceptible d'être révisé en cas d'augmentation des revenus et de modification de la composition de famille de l'emprunteur, selon les modalités visées au point 2.5.3.2. ci-dessus.

c) Détermination et contrôle des revenus.

Voir point 2.5.3.

d) Durée.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être remboursé à l'âge de 65 ans.

La durée ne peut excéder 25 ans lorsque l'ensemble des revenus imposables est compris entre 1.025.001 F et 1.250.000 F, si le demandeur est une personne seule et entre 1.250.001 F et 1.500.000 F, si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté.

La durée doit être fixée de manière telle que la mensualité atteigne dans tous les cas, au moins 25 p.c. des moyens de paiement mensuellement disponibles. Cette proportion ne peut être supérieure à 30 p.c. pour la durée maximum du prêt. Cependant, si elle excède 30 p.c. sans dépasser 33 p.c., le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement pourra examiner si une dérogation peut être admise.

3.2.3. Conditions patrimoniales.

3.2.3.1. A la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, ne peuvent être, seuls ou ensemble, 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 surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat.

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

3° soit d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de vente (avec prêt) et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle une promesse unilatérale d'achat est signée.

3.2.3.2. La dérogation visée au point 3.2.3.1. sous 1° et 2° est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1° En cas de pleine propriété :

a) s'il s'agit d'un logement surpeuplé, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le vendre par acte authentique avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée;

b) s'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à un logement, avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée.

2° En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement unies ou non par des liens de parenté doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée.

La Société wallonne du Logement constate, sans délai, à l'intervention de la société agréée concernée et de l'inspecteur administratif, l'observation ou l'inobservation des engagements prévus ci-dessus.

3.2.3.3. Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition octroyée par la Région ou si le logement est reconnu non améliorable par la Société wallonne du Logement après examen sur base d'un rapport motivé ou par un arrêté du bourgmestre.

3.2.3.4. Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

3.2.4. Conditions de constitution du dossier.

a) versement de frais de dossier et des frais d'évaluation des biens offerts en garantie déterminés par le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement;

b) assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance solde restant dû) à prime unique, couvrant, à 100 % du montant du prêt octroyé, le risque de décès d'une ou de chacune des têtes assurées;

c) remboursement par échéances mensuelles constantes comprenant le remboursement du capital en principal, de la prime unique d'assurance vie avancée, le cas échéant, par le Société wallonne du Logement et le paiement des intérêts;

d) hypothèque en premier rang sur le bien faisant l'objet du prêt;

e) délégation de salaires et appointements à la Société wallonne du Logement par une clause spéciale insérée dans l'acte de vente avec prêt, à concurrence de tous les montants exigibles.

3.2.5. Engagements à prendre par les demandeurs.

L'emprunteur doit communiquer à la S.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt.

Pendant la durée du prêt, à la première demande de la société, l'emprunteur est également tenu de lui remettre une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour effectuer le contrôle des revenus, conformément au point 2.5.3.2. ou tout autre document nécessaire à ce contrôle.

Pour une durée de 20 ans :

— occuper et entretenir le logement;

— n'y exercer un commerce, n'y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, n'y exercer une activité professionnelle, un artisanat si un ou des locaux y ont été réservés à cet effet, qu'avec l'accord préalable et écrit de la société et aux conditions déterminées au point 3.2.2. b), avant dernier alinéa;

— ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public et aux bonnes moeurs;

— assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;

— consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du Logement;

— si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, solliciter l'accord préalable et écrit de la société agréée et de la Société wallonne du Logement.

— ne pas vendre le logement, ni le donner en location ou le laisser occuper par un tiers, en tout ou en partie, à quelque titre que ce soit, sauf accord préalable et écrit de la Société wallonne du Logement.

3.3. Autres opérations immobilières.

3.3.1. Lotissements sociaux réalisés en vertu des articles 69 et 70 du Code wallon du Logement.

1. Définition.

Le logement doit répondre à des conditions de superficie habitable : voir l'organisme public qui vend la parcelle.

La S.W.L. n'accorde pas de prêt pour l'acquisition d'une parcelle (voir sous 2.2.3.b) ci-dessus).

2. Conditions des ventes - Engagements à prendre par les demandeurs.

Seules les dispositions reprises sous 1.2. et 2.6. ci-dessus sont d'application, à l'exception :

— de la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat qui est remplacée, partout où elle apparaît, par la date de la demande d'achat du terrain;

— du point 2.6.1., lequel est adapté comme suit :

2e alinéa

2° supprimer les mots "avec le bénéfice du prêt".

3° remplacer le texte comme suit "soit d'un autre logement pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de vente du terrain".

3e alinéa

1° et 2° : supprimer les mots "réhabilité, restructuré, adapté ou" et "avec le bénéfice du prêt".

Le point 2.8., à l'exception de la disposition relative au délai de construction, n'est pas d'application : les engagements à prendre par les acquéreurs figurent dans l'acte de division du terrain concerné.

Si les demandeurs sollicitent un prêt pour financer la construction d'un logement, ils doivent remplir toutes les conditions générales (cfr. 1.2. ci-dessus) et les conditions particulières prévues pour les opérations individuelles (cfr. 2.1., 2.6., 2.7. et 2.8.). Le point 2.5., sauf 2.5.1.1. et 2.5.1.2., est d'application.

3.3.2. Achat, en pleine propriété, par le locataire-occupant, d'un logement appartenant à une société agréée.

3.3.2.1. Les logements.

a) les logements ne contreviennent pas aux critères de salubrité définis par l'arrêté du Gouvernement du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

b) les logements doivent être réhabilités par les acquéreurs de manière à respecter les critères de salubrité définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions :

— la première occupation de ces logements n'est pas antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat;

— la première occupation de ces logements est antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat.

3.3.2.2. Conditions et modalités des prêts - Engagements à prendre par les demandeurs.

Les dispositions reprises sous 1.2., 3.2.2. b) et c), 3.2.3., 3.2.4. et 3.2.5 ci-dessus sont d'application.

3.3.2.3. Montants des prêts.

a) pour les cas repris sous 3.3.2.1., a) ci-dessus :

— si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt équivaut au prix de vente diminué des fonds propres (éventuels);

— si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt correspond à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels).

b) pour les cas repris sous 3.3.2.1., b) ci-dessus :

— pour les logements dont la première occupation n'est pas antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat :

* si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé :

- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);

- pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main-d'œuvre personnelle, etc...);

* si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt est fixé :

- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels);

- pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main d'œuvre personnelle, etc...).

— pour les logements dont la première occupation est antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat :

* si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé :

- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);

- pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle (matériaux acquis, main-d'œuvre personnelle, etc...).

* si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour bénéficier de la prime à l'acquisition, la société venderesse doit opter pour une des solutions suivantes, en présentant la plus favorable à l'accord des intéressés :

- soit ils sollicitent et obtiennent la prime à l'acquisition de 30.000 francs, ce qui permet la réduction du droit d'enregistrement à 1,5 p.c., et ils sollicitent l'octroi de la prime à la réhabilitation.

Le montant du prêt est fixé :

. pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par la prime à l'acquisition et les fonds propres (éventuels) des acquéreurs;

. pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels, etc...)

- soit ils renoncent à la prime à l'acquisition et sollicitent la prime à la réhabilitation qui sera augmentée d'un montant représentant 12 p.c. du prix de vente du logement sans pouvoir dépasser 100.000 francs, si le logement à réhabiliter a été acquis en cours des deux années précédant ladite demande de prime.

Le montant du prêt est fixé :

. pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels) des acquéreurs;

. pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels).

3.3.3. Achat d'une construite par une entreprise privée sur un terrain loti par une société de logements de service public agréée par la S.W.L. (articles 69 et 70 du Code wallon du Logement) pour lequel la Société wallonne du Logement ou une société agréée a préalablement renoncé au droit d'accession.

3.3.3.1. Logement.

Application du point 2.1., en ce qui concerne les locaux à usage professionnel et du point 2.4.

3.3.3.2. Conditions - Engagements

Application des points 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. à 2.8.

3.3.4. Achat d'un logement construit, restructuré, adapté ou réhabilité par une commune, une association de communes ou un centre public d'aide sociale.

3.3.4.1. Logement.

Application des points 3.1.1. à 3.1.2. en ce qui concerne la prime à l'acquisition, les locaux à usage professionnel.

3.3.4.2. Conditions - Engagements.

Application des points 1.2., 3.2.2. à 3.2.5. sous réserve :

— de modifier le point 1.2. comme suit : "La date, à laquelle les conditions requises doivent être réunies pour obtenir un prêt de la Société wallonne du Logement pour l'acquisition d'un logement d'une commune, d'une association de communes ou d'un centre public d'aide sociale, est la date d'approbation de la vente du bien par le pouvoir de tutelle du vendeur";

— de remplacer partout dans les textes, les mots "signature de la promesse unilatérale d'achat" par "approbation de la vente du bien le pouvoir de tutelle du vendeur".

4. Cas spéciaux

4.1. Remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction, de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation d'un logement, couplé à des travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation indispensables qui ne peuvent être exécutés sans l'aide de la Société wallonne du Logement.

4.1.1. Définition.

Il s'agit :

- a) d'une reprise de créance onéreuse non consentie par la société;
- b) de l'exécution de travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation indispensables;
- c) du recours impératif à l'aide de la Société wallonne du Logement, à défaut d'autres financements à des conditions appropriées.

Ces conditions doivent être réunies.

Pour que la S.W.L. accorde un prêt pour rembourser la dette antérieure, il faut que la mensualité à rembourser pour la reprise de la créance antérieure, ajoutée à la mensualité relative au coût des travaux de réhabilitation dépasse, aux conditions normales du marché, les moyens de paiement mensuellement disponibles visés au point 2.5.4.

L'avis préalable de la Société wallonne du Logement est sollicité.

4.1.2. Conditions et modalités des prêts - Engagements à prendre par les demandeurs.

Les dispositions requises sous 1.2. ci-dessus sont d'application, ainsi que le point 2.5, sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.3. qui sont remplacés par le texte suivant :

Montant du prêt destiné au remboursement de la dette hypothécaire : montant du solde restant dû diminuée des fonds propres (éventuels).

Montant du prêt destiné aux travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation : coût des travaux et des fonds propres (éventuels), des matériaux acquis, de la main-d'œuvre personnelle.

Le montant global du prêt ne peut excéder la valeur vénale du bien après travaux fixée par la S.W.L.

Les points 2.6. à 2.8. sont également d'application.

4.2. Prêts qui ne sont octroyés que dans des circonstances exceptionnelles.

Les crédits disponibles devant servir pour aider un nombre maximum de familles, des prêts complémentaires ne peuvent être envisagés que dans des cas exceptionnels et dûment motivés (travaux imprévus rendus indispensables lors d'une restructuration, d'une adaptation, d'une réhabilitation, accroissement de famille), et sans dépasser le montant maximum absolu des prêts visé au point 2.5.1.4. et 3.2.2., a.

4.3. Prêts hypothécaires en deuxième rang.

Des prêts hypothécaires en deuxième rang, après une inscription hypothécaire en premier rang au profit d'un autre organisme, peuvent exceptionnellement être octroyés :

- si l'ensemble des garanties hypothécaires offertes permet l'octroi de tels prêts;
- si la solvabilité des emprunteurs est assurée;
- si les travaux de restructuration, d'adaptation, de réhabilitation indispensables sont conformes aux conditions exigées par la S.W.L. pour le genre d'opération concerné.

L'avis préalable de la S.W.L. est sollicité sur la base du rapport de visite et d'un rapport séparé traitant des garanties financières (solvabilité, financement), de l'aspect social et familial et de tout autre élément justificatif.

4.4. Prêt pour reprise du solde restant dû sur un prêt accordé à un acquéreur qui a été autorisé par la S.W.L. à aliéner son logement.

4.4.1. Conditions.

Les dispositions reprises sous 1.2. et 2.5. (sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.4.) et 2.6. à 2.8., sont d'application.

4.4.2. Montant du prêt.

Il est limité à la dette du vendeur à la S.W.L., avec un minimum de 1.000.000 francs et un maximum de 3.300.000 francs ou de 3.600.000 francs pour les biens situés dans les zones protégées.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 1444

[C - 99/27386]

16. MÄRZ 1999 — Ministerialerlaß zur Genehmigung der Regelung der durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) bewilligten Hypothekendarlehen

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 86 bis 129;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Bestimmung der Gewährungsbedingungen der von der "Société wallonne du Logement" bewilligten Hypothekendarlehen,

Beschließt:

Artikel 1 - Die Regelung der durch die "Société wallonne du Logement" bewilligten Hypothekendarlehen wird genehmigt, so wie sie in der Anlage angeführt ist.

Art. 2 - Der vorliegende Erlaß wird am 1. März 1999 wirksam.

Namur, den 16. März 1999

W. TAMINIAUX

Anlage

1. Darstellung — Allgemeines

1.1. Darstellung

Der Verwaltungsrat der S.W.L. ist berechtigt, Hypothekendarlehen für den Erwerb, den Bau, die Umgestaltung, die Anpassung oder die Sanierung einer Wohnung, oder für die Rückzahlung von Hypothekenschulden zu gewähren, und die Lebensversicherungsprämien zur Deckung der Darlehensnehmer zu finanzieren.

Diese Immobiliengeschäfte können wie folgt geführt werden:

— auf Initiative von Privatpersonen als natürlichen Personen hin; es handelt sich im Sinne der vorliegenden Regelung um "individuelle Geschäfte", die den Gegenstand von dem nachstehenden Punkt 2 bilden;

— auf Initiative der S.W.L. und der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes hin oder durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein öffentliches Sozialhilfezentrum, mit einem durch Vermittlung einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes zu beantragenden Darlehen der S.W.L. Es handelt sich im Sinne der vorliegenden Regelung um "Kollektivgeschäfte", die den Gegenstand von dem nachstehenden Punkt 3 bilden.

Es können außerdem Darlehen in bestimmten Sonderfällen gewährt werden, nämlich: Rückerstattung einer früheren für den Erwerb, den Bau, die Umgestaltung, die Anpassung oder die Sanierung einer Wohnung gemachten Schuld, außergewöhnliche Darlehen, zweitrangige Hypothekendarlehen, Darlehen für die Übernahme des geschuldeten Restbetrags. Diese Sonderfälle bilden den Gegenstand von dem nachstehenden Punkt 4.

1.2. Allgemeines — Definitionen

1.2.1. Tag, an dem alle Bedingungen erfüllt sein müssen

Alle Bedingungen, um für den Erhalt einer Beihilfe der S.W.L. in Betracht zu kommen, müssen an dem folgenden Datum erfüllt sein:

— für individuelle Geschäfte (Punkt 2): das Datum, an dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat der S.W.L. genehmigt worden ist;

— für Kollektivgeschäfte (Punkt 3): das Datum der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung.

1.2.2. Unterhaltsberechtigtes Kind

Unter unterhaltsberechtigtem Kind versteht man:

die Person, für die der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung Kinderzulagen oder Waisengeld beziehen, oder das Kind, das auf Vorlage von Belegen von der "Société wallonne du Logement" als unterhaltsberechtigt betrachtet wird.

Ein behindertes unterhaltsberechtigtes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigte Kinder;

Ferner wird dem Antragsteller ein unterhaltsberechtigtes Kind angerechnet, wenn er selbst behindert ist oder wenn die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen behindert sind.

1.2.3. Künftiges Kind

Unter künftigen Kind versteht man:

das Kind, das am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung seit mindestens 90 Tagen erwartet wird; der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht.

1.2.4. Behinderte Person

Unter behinderter Person versteht man:

a) entweder die Person, die an einem mindestens 66%igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder einer mindestens 66%igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet. Der Nachweis dieses Mangels bzw. dieser Verminderung wird durch eine vom Ministerium des öffentlichen Gesundheitswesens ausgelieferten Bescheinigung erbracht;

b) oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel oder weniger von dem, was eine gesunde Person auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenbeihilfen;

c) oder die Person, deren fehlende Selbständigkeit mindestens 9 Punkte beträgt, in Anwendung desselben Gesetzes;

1.2.5. Altersbedingungen

Der Antragsteller muß mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärt worden sein.

1.2.6. Einkommensbedingungen

Unter "Einkommen" versteht man:

das global steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers und der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, bezüglich des vorletzten Jahres vor dem Jahr, in dem die Gesellschaft das Darlehen bewilligt oder dessen Satz oder Rückzahlungsmodalitäten abändert.

Wenn der Antragsteller eine alleinstehende Person ist, darf dieses Einkommen 1.250.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind nicht überschreiten.

Wenn der Antragsteller gewöhnlich mit verwandten oder nicht verwandten Personen lebt, darf dieses Einkommen 1.500.000 BEF zuzüglich 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind nicht überschreiten.

Wenn die Antragsteller Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte, die auf nationaler Ebene steuerfrei sind, beziehen, müssen sie eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, damit auf dieser Basis der Betrag ihres jährlichen Einkommens geschätzt werden kann.

1.2.7. Sittlichkeitsbedingungen

Die Antragsteller müssen über einen einwandfreien Leumund verfügen.

2. Individuelle Geschäfte

2.1. Definition der Wohnung

Jede Wohnung, ungeachtet ihres Standortes in der Wallonischen Region.

Die Fläche der zu Berufszwecken dienenden Räume darf nicht 20 % der bewohnbaren Fläche überschreiten; ansonsten wird keine Beihilfe der "Société wallonne du Logement" gewährt.

Wenn das Wohngebäude, das Gegenstand des Antrags ist, Räume umfaßt, die zur Ausübung einer Berufstätigkeit bestimmt sind, liefert der Antragsteller den Beweis der Ausübung dieser Tätigkeit durch Vorlage eines durch das zuständige Kontrollamt der direkten Steuern ausgestellten Zeugnisses oder mangels dessen, einer Bescheinigung des Bürgermeisters.

2.2. Immobiliengeschäfte, die Gegenstand eines Darlehens sein können

2.2.1. Sanierung, Umgestaltung, Anpassung einer Wohnung,

die den Antragstellern in Volleigentum gehört, und die mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat genehmigt worden ist, zum ersten Mal bezogen worden ist.

2.2.2. Erwerb in Volleigentum und Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung einer Wohnung,

die mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat genehmigt worden ist, zum ersten Mal bezogen worden ist.

2.2.3. Bau einer Wohnung:

a) auf einem Grundstück, das den Antragstellern in Volleigentum gehört;

b) auf einem Grundstück, das den Antragstellern im Rahmen von Artikel 69 und 70 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches (siehe nachstehend 3.3.1. und 3.3.3.) verkauft worden ist;

c) nach totalem Abbruch einer Wohnung, die den Antragstellern in Volleigentum gehörte, und die durch die "Société wallonne du Logement" als unbewohnbar und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden war.

2.2.4. Vorrangige Behandlung

Eine vorrangige Behandlung wird den Anträgen auf Darlehen, welche die oben unter 2.2.1., 2.2.2. und 2.2.3. aufgeführten Geschäfte betreffen, innerhalb der Begrenzung eines vom für das Wohnungswesen zuständigen Minister der Region bestimmten Prozentsatzes der jährlichen Programme vorbehalten.

Die unter 2.2.1. und 2.2.2. beschriebene Bedingung hinsichtlich der ersten Benutzung wird nicht auferlegt, wenn es sich um eine Wohnung handelt, die überbelegt ist oder die Schäden erlitten hat.

2.3. Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung, oder Erwerb mit Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung.

Die sanierte, umgestaltete oder angepaßte Wohnung muß die Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit und die Flächenanforderungen erfüllen, die im Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegt worden sind.

2.4. Neubau

In den Sozialsiedlungen, die im Rahmen von Artikel 69 und 70 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches gebaut werden, müssen die Parzellen die in diesen Artikeln und den Anwendungserlassen festgelegten Bedingungen erfüllen.

Für jeden Neubau muß die Wohnung die technischen Anforderungen bezüglich der Größe, der Fläche, der Beschaffenheit und der Mindestanzahl Zimmer oder Räume, deren Anpassung an die Personen, die die Wohnung bewohnen, und die Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, die durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegt worden sind, erfüllen.

Das von der "Société wallonne du Logement" gewährte Darlehen darf nur in Anwendung eines Erlasses der Wallonischen Regierung zusätzlich zur Bauprämie erhalten werden.

2.5. Modalitäten für die Gewährung der Darlehen

2.5.1. Höhe der Darlehen

2.5.1.1. Sanierung, Umgestaltung, Anpassung einer Wohnung:

Höchstbetrag des Darlehens: durch die "Société wallonne du Logement" geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt und auf die Kosten der Arbeiten beschränkt, abzüglich des Eigenkapitals, des Wertes der erworbenen Materialien und der persönlichen Arbeitsleistungen. Es wird davon ausgegangen, daß die Arbeiten alle von der "Société wallonne du Logement" als solche anerkannten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit und/oder der mangelnden funktionellen Anpassung beheben müssen. Die Instandhaltungs-, Luxus- und aus persönlichen Vorzugsgründen ausgeführten Arbeiten werden nicht berücksichtigt.

2.5.1.2. Erwerb und Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung einer Wohnung

Höchstbetrag des Darlehens: durch die "Société wallonne du Logement" geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt.

Höchstbetrag des Darlehens für den Erwerb: höchstens 100 % des durch die "Société wallonne du Logement" geschätzten Verkaufswerts des Gutes vor den Arbeiten; dieser Verkaufswert wird jedoch auf den Kaufpreis beschränkt. Das Eigenkapital des Antragstellers wird vorrangig für die Zahlung des Kaufpreises vorbehalten.

Höchstbetrag des Darlehens für die Arbeiten: darf die Kosten der Arbeiten, abzüglich des Wertes der erworbenen Materialien und der persönlichen Arbeitsleistungen nicht überschreiten. Die Arbeiten müssen alle von der "Société wallonne du Logement" als solche anerkannten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit und/oder der mangelnden funktionellen Anpassung beheben. Die Instandhaltungs-, Luxus- und aus persönlichen Vorzugsgründen ausgeführten Arbeiten werden nicht berücksichtigt.

2.5.1.3. Bau einer Wohnung

Höchstbetrag des Darlehens: durch die "Société wallonne du Logement" geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt.

2.5.1.4. Absoluter Höchstbetrag der Darlehen

Der absolute Höchstbetrag der Darlehen wird auf 3.300.000 BEF festgelegt.

Er wird auf 3.600.000 BEF festgelegt, wenn die Wohnung in einem der folgenden Gebiete gelegen ist:

1° entweder innerhalb eines in Artikel 393 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Umkreises (städtische Schutzgebiete);

2° oder in einem in Artikel 417 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebiets (ländliche Schutzgebiete);

3° oder in einem architektonischen Gefüge, dessen Bestandteile aufgrund von Artikel 192 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines um dieses Gefüge errichteten Schutzgebiets;

4° oder in einem Stadterneuerungsbereich, der in Anwendung der Gesetzgebung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Zuschüssen für die Ausführung von Maßnahmen zur Stadterneuerung festgesetzt worden ist;

5° oder in einem in Artikel 79 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten bevorzugten Initiativgebiet.

Die Bestimmung der Lage der Wohnungen im Verhältnis zu diesen Umkreisen, Bereichen oder Gebieten gehört ausschließlich der Zuständigkeit der "Société wallonne du Logement".

2.5.2. Zinssätze

Unbeschadet von Artikel 3 § 5 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Bestimmung der Gewährungsbedingungen der von der "Société wallonne du Logement" bewilligten Hypothekendarlehen werden die Zinssätze im Verhältnis zu dem jährlichen Einkommen und entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

a) wenn der der Antragsteller alleinstehend ist:

1° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen 400.000 BEF nicht überschreitet;

2° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 400.001 BEF und 600.000 BEF liegt;

3° 5,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 600.001 BEF und 800.000 BEF liegt;

4° 6,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 800.001 BEF und 1.025.000 BEF liegt;

5° 7,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.025.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

b) wenn der Antragsteller gewöhnlich mit anderen, verwandten oder nicht verwandten Personen lebt:

1° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen 550.000 BEF nicht überschreitet;

2° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 550.001 BEF und 775.000 BEF liegt;

3° 5,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 775.001 BEF und 1.000.000 BEF liegt;

4° 6,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.000.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

5° 7,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.250.001 BEF und 1.500.000 BEF liegt;

Die Teilbeträge werden um 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.

Die oben erwähnten Sätze werden jährlich um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung innerhalb einem der vorstehend unter 2.5.1.4. aufgeführten Umkreise, Gebiete bzw. Bereiche gelegen ist.

Die in § 1 erwähnten Sätze werden um 0,50 % erhöht, wenn der Darlehensnehmer mit der Genehmigung der Gesellschaft in der Wohnung, Gegenstand des Darlehens, ein Handelsgewerbe ausübt oder einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederläßt, oder in einem oder mehreren zu diesem Zweck vorbehaltenen Räumen eine berufliche Tätigkeit ausübt.

Während der Laufzeit des Darlehens kann der vorerwähnte Satz im Falle einer Erhöhung des Einkommens und einer Änderung der Familienzusammensetzung des Antragstellers nach den unter 2.5.3.2. erwähnten Modalitäten revidiert werden.

2.5.3. Bestimmung und Überprüfung des Einkommens

2.5.3.1. Beim Abschluß des Vertrags

Damit die Gesellschaft die Rückzahlungsfähigkeit und den Betrag des jährlichen Einkommens des Antragstellers und der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen schätzen kann, müssen diese Personen ihr alle Beweisstücke zur Bestätigung ihres Einkommens, insbesondere den Steuerbescheid der Heberolle, übermitteln.

Wenn dieses Einkommen jedoch nicht ein ganzes Tätigkeitsjahr betrifft, schätzt die Gesellschaft das jährliche Einkommen auf der Basis des global steuerpflichtigen monatlichen Einkommens des betreffenden Jahres anhand der nachstenden Formel:

$$\frac{\text{Berücksichtigtes Einkommen} \times 12}{\text{Anzahl Tätigkeitsmonate}}$$

Die Antragsteller, die auf nationaler Ebene steuerfreie Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte beziehen, müssen eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, damit auf dieser Basis der Betrag ihres jährlichen Einkommens geschätzt werden kann.

Die Gesellschaft darf die Gewährung eines Darlehens verweigern, wenn die Rückzahlungsfähigkeit nicht feststeht.

2.5.3.2. Während der Laufzeit des Darlehens

Wenn der Darlehensnehmer eine alleinstehende Person ist, wird eine Kontrolle über sein Einkommen und seine Haushaltszusammensetzung zu den folgenden Zeitpunkten vorgenommen:

— vier Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde, auf der Grundlage des Einkommens des vorletzten Jahres vor dem Tag, an dem die Gesellschaft die Kontrolle vornimmt.

Zu diesem Zweck ist der Darlehensnehmer verpflichtet, der Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin den Steuerbescheid der Heberolle des betroffenen Jahres oder jede andere Unterlage, die die Kontrolle ermöglicht, zu übermitteln. Mangels dessen wird der Zinssatz vom Amt wegen auf den Höchstsatz der Tabelle, auf deren Grundlage er bestimmt worden ist, zuzüglich 0,25 % jährlich erhöht, wobei die damit verbundene Angleichung der Monatsrate am 1. Januar des Jahres nach der Kontrolle wirksam wird.

Bei einer Erhöhung des Einkommens, infolge deren das Einkommen die höchste Stufe dieser Tabelle erreicht, wird der Zinssatz revidiert, wobei die damit verbundene Angleichung der Monatsrate am 1. Januar des Jahres nach der Kontrolle wirksam wird.

Bei einer Erhöhung des Einkommens, infolge deren das Einkommen den Höchstbetrag der Tabelle überschreitet, kann der Darlehensnehmer entweder die vorzeitige und sofortige Rückzahlung des Darlehens oder die Revision des Darlehenssatzes, der auf den um 0,25 % erhöhten Höchstsatz der Tabelle festgelegt wird, oder die Erhaltung des Darlehenssatzes mit einer Verkürzung der Rückzahlungsdauer seines Darlehens aufgrund seiner neuen Finanzkraft wählen.

— zehn Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde, auf der Grundlage des Einkommens des vorletzten Jahres vor dem Tag, an dem die Gesellschaft die Kontrolle vornimmt.

Zu diesem Zweck ist der Darlehensnehmer verpflichtet, der Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin den Steuerbescheid der Heberolle des betroffenen Jahres oder jede andere Unterlage, die die Kontrolle ermöglicht, zu übermitteln. Mangels dessen wird der Zinssatz vom Amt wegen auf den Höchstsatz der Tabelle, auf deren Grundlage er bestimmt worden ist, zuzüglich 0,25 % jährlich erhöht, wobei die damit verbundene Angleichung der Monatsrate am 1. Januar des Jahres nach der Kontrolle wirksam wird.

Bei einer Erhöhung des Einkommens, infolge deren das Einkommen den Höchstbetrag der Tabelle überschreitet, muß der Darlehensnehmer entweder die vorzeitige und sofortige Rückzahlung des Darlehens oder die Revision des Darlehenssatzes, der auf den um 0,25 % erhöhten Höchstsatz der Tabelle festgelegt wird, oder die Erhaltung des Darlehenssatzes mit einer Verkürzung der Rückzahlungsdauer seines Darlehens aufgrund seiner neuen Finanzkraft wählen.

Wenn der Darlehensnehmer gewöhnlich mit verwandten oder nicht verwandten Personen lebt, wird eine Kontrolle über sein Einkommen und seine Haushaltszusammensetzung zu den folgenden Zeitpunkten vorgenommen:

— zehn Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde, auf der Grundlage des Einkommens des vorletzten Jahres vor dem Tag, an dem die Gesellschaft die Kontrolle vornimmt.

Zu diesem Zweck ist der Antragsteller verpflichtet, der Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin den Steuerbescheid der Heberolle des betroffenen Jahres oder jede andere Unterlage, die die Kontrolle ermöglicht, zu übermitteln. Mangels dessen wird der Zinssatz vom Amt wegen auf den Höchstsatz der Tabelle, auf deren Grundlage er bestimmt worden ist, zuzüglich 0,25 % jährlich erhöht, wobei die damit verbundene Angleichung der Monatsrate am 1. Januar des Jahres nach der Kontrolle wirksam wird.

Bei einer Erhöhung des Einkommens, infolge deren das Einkommen den Höchstbetrag der Tabelle überschreitet, muß der Darlehensnehmer entweder die vorzeitige und sofortige Rückzahlung des Darlehens oder die Revision des Darlehenssatzes, der auf den um 0,25 % erhöhten Höchstsatz der Tabelle festgelegt wird, oder die Erhaltung des Darlehenssatzes mit einer Verkürzung der Rückzahlungsdauer seines Darlehens aufgrund seiner neuen Finanzkraft wählen.

2.5.4. Laufzeit

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Darlehen muß getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer fünfundsiebzig Jahre wird.

Die Laufzeit darf 25 Jahre nicht überschreiten, wenn das gesamte steuerpflichtige Einkommen bei einem alleinstehenden Antragsteller zwischen 1.025.001 und 1.250.000 BEF und bei einem gewöhnlich mit verwandten oder nicht verwandten Personen lebenden Antragsteller zwischen 1.250.001 und 1.500.000 BEF liegt.

Die Laufzeit muß so festgelegt werden, daß die Monatsrate auf jeden Fall mindestens 25 % der monatlich verfügbaren Zahlungsmittel beträgt. Für die höchste Laufzeit des Darlehens darf dieser Prozentsatz nicht 30 % überschreiten; wenn er über 30 % liegt, ohne jedoch 33 % zu überschreiten, kann der Verwaltungsrat der "Société wallonne du Logement" überprüfen, ob eine Abweichung zugelassen werden darf.

2.6. Vermögensbedingungen

2.6.1. Am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat der "Société wallonne du Logement" dürfen der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nutznießer der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.

Von dieser Bedingung wird abgewichen, wenn es sich um folgendes handelt:

1° entweder um eine überbelegte, unbewohnbare oder nicht verbesserungsfähige Wohnung, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat von dem Antragsteller und den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen bewohnt worden ist.

2° oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) Wohnung(en), die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Darlehen gebaut wird, gelegen ist bzw. sind;

3° oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt, daß sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Darlehens verkauft worden ist, und daß der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches das Darlehen beantragt wird, neu investiert wird.

2.6.2. Die in Punkt 2.6.1, unter 1° und 2° erwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:

1° Bei Volleigentum:

a) wenn es sich um eine überbelegte oder unbewohnbare Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie zum Verkauf anzubieten, sobald die mit dem Darlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;

b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen, sobald die mit dem Darlehen sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;

2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit dem Darlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

Die "Société wallonne du Logement" überprüft unverzüglich durch Vermittlung der betroffenen zugelassenen Gesellschaft und des Verwaltungsinspektors, ob die oben vorgesehenen Verpflichtungen eingehalten werden.

2.6.3. Die Wohnung gilt als nicht verbesserungsfähig, wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen als zulässig für den Genuß der von der Region gewährten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die "Société wallonne du Logement" nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

2.6.4. Die Überbelegung einer Wohnung wird auf der Grundlage der in dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgesetzten Normen festgestellt.

2.7. Bedingungen für das Anlegen der Akte

a) Überweisung von durch den Verwaltungsrat der "Société wallonne du Logement" bestimmten Kosten für das Anlegen der Akte und für die Schätzung der als Sicherheit gegebenen Sachen;

b) zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie zur Deckung von 100 % des Betrags des gewährten Darlehens, des Ablebensrisikos einer oder jeder versicherten Person (Versicherung des geschuldeten Restbetrags);

c) Rückzahlung durch ständige Monatsraten, die die Tilgung der Hauptforderung, der ggf. durch die "Société wallonne du Logement" ausgelegten Einmalprämie der Lebensversicherung und die Zinsen einschließen;

d) zugunsten der "Société wallonne du Logement" bestellte erstrangige Hypothek auf das Gut, das Gegenstand des Darlehens ist;

e) Zuweisung der Löhne und Gehälter an die "Société wallonne du Logement" bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge durch eine in die Darlehensurkunde eingefügte Sonderklausel;

f) Hinterlegung des Darlehens in Höhe des bei der Unterzeichnung der Darlehensurkunde nicht ausgezahlten Teils als Pfand bei der "Société wallonne du Logement"; Auszahlung dieses Teils an den Darlehensnehmer je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird.

2.8. Von den Antragstellern einzugehende verpflichtungen

2.8.1. Der Darlehensnehmer muß an die S.W.L. eine Abschrift des Steuerbescheids der Heberolle bezüglich des für die Gewährung des Darlehens berücksichtigten steuerpflichtigen Einkommens richten.

Während der Laufzeit des Darlehens muß der Darlehensnehmer gemäß Punkt 2.5.3.2. an die Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin die Abschrift des Steuerbescheids der Heberolle bezüglich des für die Kontrolle des Einkommens berücksichtigten steuerpflichtigen Einkommens oder jegliche für diese Kontrolle erforderliche Unterlage richten.

2.8.2. Bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens:

— die Wohnung als Hauptwohnsitz benutzen;

— nur mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Gesellschaft und unter den in Punkt 2.5.2., vorletzter Absatz bestimmten Bedingungen in dieser Wohnung ein Handelsgewerbe ausüben, einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederlassen, eine berufliche Tätigkeit oder ein Handwerk ausüben, wenn ein oder mehrere Räume zu diesem Zweck vorbehalten worden sind;

— die Wohnung für keine Aktivität bestimmen, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt;

— die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig bezahlen;

— den Besuch von Beauftragten der "Société wallonne du Logement" in die Wohnung gestatten;

— die Bau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb zwei Jahren nach der Unterzeichnung der Darlehensurkunde ausführen;

— die Wohnung innerhalb von 5 Jahren nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags des Baugrundstücks in den Sozialsiedlungen bauen (der Rohbau soll fertig sein);

— die Arbeiten innerhalb von 2 Jahren nach der Unterzeichnung der Urkunde des zur Finanzierung des Baus einer Wohnung in einer Sozialsiedlung gewährten Darlehens ausführen;

— je nachdem, ob Vergrößerungs- oder Einrichtungsarbeiten ausgeführt werden, entweder die für die Sanierungsprämie bestimmten technischen Anforderungen einhalten, und die vorherige schriftliche Genehmigung der "Société wallonne du Logement" beantragen, oder die für die Bauprämie bestimmten technischen Anforderungen einhalten, und die vorherige schriftliche Genehmigung der "Société wallonne du Logement" beantragen;

— die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise vermieten, außer wenn die Gesellschaft ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

3. Kollektivgeschäfte

3.1. Allgemeine Definitionen

3.1.1. Erwerbsprämie

Unter Vorbehalt dessen, daß sie alle erforderlichen Bedingungen erfüllen, um eine Wohnung von einer zugelassenen Gesellschaft zu kaufen und ein Darlehen der "Société wallonne du Logement" zu erhalten, können die Antragsteller Anspruch auf die Erwerbsprämie haben, wenn sie den für die Gewährung dieser Prämie vorgeschriebenen Bedingungen genügen, d.h. hauptsächlich den Bedingungen bezüglich des Einkommens und der Wohnung (Übereinstimmung der bewohnbaren Fläche mit der Haushaltszusammensetzung der Erwerber-Kandidaten).

3.1.2. Zu Berufszwecken dienende Räume

Die Fläche der zu Berufszwecken dienenden Räume darf nicht 20 % der bewohnbaren Fläche überschreiten.

Um Räume, die zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit bestimmt sind, im Gebäude haben zu dürfen, muß der Antragsteller durch Vorlage eines durch das zuständige Kontrollamt der direkten Steuern aufgestellten Zeugnisses oder, mangels dessen, einer Bescheinigung des Bürgermeisters den Beweis beibringen, daß er bei der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung diese Tätigkeit ausübte.

3.2. Durch die von der S.W.L. zugelassenen Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes abgeschlossene Immobiliengeschäfte

3.2.1. Art des Geschäfts

Es handelt sich um den Erwerb einer durch eine zugelassene Gesellschaft gebauten, umgestalteten, angepaßten oder sanierten Wohnung.

3.2.2. Modalitäten für die Gewährung der Darlehen

a) Höhe der Darlehen

Der Höchstbetrag des Darlehens wird auf den Unterschied zwischen dem gesamten Verkaufspreis des Gutes und der Summe der Erwerbsprämie der Region und des Angelds begrenzt.

Das Angeld muß mindestens 10% des gesamten Verkaufspreises entsprechen.

Das Interesse der zugelassenen Gesellschaften und der Erwerber-Kandidaten besteht darin, möglichst viel Eigenkapital in den Erwerb zu investieren oder investieren zu lassen, um den zu entleihenden Betrag und die damit verbundenen monatlichen Lasten möglichst zu reduzieren.

Wenn aus irgendwelchem Grund die Erwerbsprämie nicht erhalten werden kann, wird der Höchstbetrag des Darlehens auf den Unterschied zwischen dem gesamten Preis des Gutes und dem gezahlten Angeld begrenzt.

b) Zinssätze

Unbeschadet von Artikel 3 § 5 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Bestimmung der Gewährungsbedingungen der von der "Société wallonne du Logement" bewilligten Hypothekendarlehen werden die Zinssätze im Verhältnis zu dem jährlichen Einkommen und entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

1) wenn der der Antragsteller alleinstehend ist:

1° 4,25 % jährlich, wenn das Einkommen 400.000 BEF nicht überschreitet;

2° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 400.001 BEF und 600.000 BEF liegt;

3° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 600.001 BEF und 800.000 BEF liegt;

4° 6 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 800.001 BEF und 1.025.000 BEF liegt;

5° 6,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.025.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

2) wenn der Antragsteller gewöhnlich mit anderen, verwandten oder nicht verwandten Personen lebt:

1° 4,25 % jährlich, wenn das Einkommen 550.000 BEF nicht überschreitet;

2° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 550.001 BEF und 775.000 BEF liegt;

3° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 775.001 BEF und 1.000.000 BEF liegt;

4° 6 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.000.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

5° 6,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.250.001 BEF und 1.500.000 BEF liegt;

Die Teilbeträge werden um 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.

Die oben erwähnten Sätze werden jährlich um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung innerhalb einem der vorstehend unter 2.5.1.4. aufgeführten Umkreise, Gebiete bzw. Bereiche gelegen ist.

Die vorstehend erwähnten Sätze werden um 0,50 % erhöht, wenn der Darlehensnehmer mit der Genehmigung der Gesellschaft in der Wohnung, Gegenstand des Darlehens, ein Handelsgewerbe ausübt oder einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederläßt, oder in einem oder mehreren zu diesem Zweck vorbehaltenen Räumen eine berufliche Tätigkeit ausübt.

Während der Laufzeit des Darlehens kann der vorerwähnte Satz im Falle einer Erhöhung des Einkommens und einer Änderung der Familienzusammensetzung des Antragstellers nach den vorstehend unter 2.5.3.2. erwähnten Modalitäten revidiert werden.

c) Bestimmung und Überprüfung der Einkommen

siehe Punkt 2.5.3.

d) Laufzeit

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Darlehen muß getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer fünfundsiebzehn Jahre wird.

Die Laufzeit darf 25 Jahre nicht überschreiten, wenn das gesamte steuerpflichtige Einkommen bei einem alleinstehenden Antragsteller zwischen 1.025.001 und 1.250.000 BEF und bei einem gewöhnlich mit verwandten oder nicht verwandten Personen lebenden Antragsteller zwischen 1.250.001 und 1.500.000 BEF liegt.

Die Laufzeit muß so festgelegt werden, daß die Monatsrate auf jeden Fall mindestens 25 % der monatlich verfügbaren Zahlungsmittel beträgt. Für die höchste Laufzeit des Darlehens darf dieser Prozentsatz nicht 30 % überschreiten; wenn er über 30 % liegt, ohne jedoch 33 % zu überschreiten, kann der Verwaltungsrat der "Société wallonne du Logement" überprüfen, ob eine Abweichung zugelassen werden darf.

3.2.3. Vermögensbedingungen

3.2.3.1. Am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung dürfen der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nießbraucher der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.

Von dieser Bedingung wird abgewichen, wenn es sich um folgendes handelt:

1° entweder um eine gesundheitsschädliche überbelegte, unbewohnbare oder nicht verbesserungsfähige Wohnung, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung von dem Antragsteller und den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen bewohnt worden ist.

2° oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) Wohnung(en), die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung gebaut wird, gelegen ist bzw. sind;

3° oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt daß sie vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde (mit Darlehen) verkauft worden ist, und daß der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches eine einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet wird, neu investiert wird.

3.2.3.2. Die in Punkt 3.2.3.1., unter 1° und 2° erwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:

1° Bei Volleigentum:

a) wenn es sich um eine überbelegte Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie durch notarielle Urkunde vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, zu verkaufen;

b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen;

2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, auf ihren Nießbrauch zu verzichten.

Die "Société wallonne du Logement" überprüft unverzüglich durch Vermittlung der betroffenen zugelassenen Gesellschaft und des Verwaltungsinspektors, ob die oben vorgesehenen Verpflichtungen eingehalten werden.

3.2.3.3. Die Wohnung wird als nicht verbesserungsfähig betrachtet, wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen als zulässig für den Genuß der von der Region gewährten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung von der "Société wallonne du Logement" nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

3.2.3.4. Die Überbelegung einer Wohnung wird auf der Grundlage der in dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgesetzten Normen festgestellt.

3.2.4. Bedingungen für das Anlegen der Akte

a) Überweisung von durch den Verwaltungsrat der "Société wallonne du Logement" bestimmten Kosten für das Anlegen der Akte und für die Schätzung der als Sicherheit gegebenen Sachen;

b) zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie zur Deckung von 100 % des Betrags des gewährten Darlehens, des Ablebensrisikos einer oder jeder versicherten Person (Versicherung des geschuldeten Restbetrags);

c) Rückzahlung durch ständige Monatsraten, die die Tilgung der Hauptforderung, der ggf. durch die "Société wallonne du Logement" ausgelegten Einmalprämie der Lebensversicherung und die Zinsen einschließen;

d) zugunsten der "Société wallonne du Logement" bestellte erstrangige Hypothek auf das Gut, das Gegenstand des Darlehens ist;

e) Zuweisung der Löhne und Gehälter an die "Société wallonne du Logement" bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge durch eine in den Kaufvertrag mit Darlehen eingefügte Sonderklausel;

3.2.5. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

Der Darlehensnehmer muß an die S.W.L. eine Abschrift des Steuerbescheids der Heberolle bezüglich des für die Gewährung des Darlehens berücksichtigten steuerpflichtigen Einkommens richten.

Während der Laufzeit des Darlehens muß der Darlehensnehmer gemäß Punkt 2.5.3.2. an die Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin die Abschrift des Steuerbescheids der Heberolle bezüglich des für die Kontrolle des Einkommens berücksichtigten steuerpflichtigen Einkommens oder jegliche für diese Kontrolle erforderliche Unterlage richten.

Für eine Dauer von 20 Jahren:

- die Wohnung benutzen und instandhalten;
- nur mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Gesellschaft und unter den in Punkt 3.2.2. b), vorletzter Absatz, bestimmten Bedingungen in dieser Wohnung ein Handelsgewerbe ausüben, einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederlassen, eine berufliche Tätigkeit oder ein Handwerk ausüben, wenn ein oder mehrere Räume zu diesem Zweck vorbehalten worden sind;

- die Wohnung für keine Aktivität bestimmen, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt;

- die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig bezahlen;

- den Besuch von Beauftragten der "Société wallonne du Logement" in die Wohnung gestatten;

- wenn Vergrößerungs- oder Einrichtungsarbeiten ausgeführt werden, die vorherige schriftliche Genehmigung der zugelassenen Gesellschaft und der "Société wallonne du Logement" beantragen;

- die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise vermieten bzw. von einem Dritten in irgendeiner Eigenschaft benutzen zu lassen, außer wenn die "Société wallonne du Logement" ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

3.3. Andere Immobiliengeschäfte

3.3.1. Aufgrund von Artikel 69 und 70 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches gebaute Sozialsiedlungen

1. Definition

Die Wohnung muß Bedingungen bezüglich der bewohnbaren Fläche genügen: hierzu erkundige sich man bei der öffentlichen Einrichtung, die die Parzelle verkauft.

Die S.W.L. gewährt kein Darlehen für den Erwerb einer Parzelle (siehe vorstehend unter 2.2.3.b)).

2. Verkaufsbedingungen - von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen.

Nur die vorstehend unter 1.2. und 2.6. aufgeführten Bestimmungen finden Anwendung, mit Ausnahme des Folgenden:

- das Datum der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung wird überall durch das Datum des Antrags auf Erwerb des Grundstücks ersetzt;

- Punkt 2.6.1. wird wie folgt angepaßt:

Absatz 2

2° die Wörter "mit dem Darlehen" weglassen.

3° den Text wie folgt ersetzen: "oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt daß sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Verkaufs des Grundstücks verkauft worden ist".

Absatz 3

1° und 2°: die Wörter "sanieret, umgestaltet, angepaßt bzw. » und "mit dem Darlehen" weglassen.

Punkt 2.8. findet keine Anwendung, mit Ausnahme der Bestimmung über die Baufrist: die von den Erwerbern einzugehenden Verpflichtungen werden in der Parzellierungsurkunde des betroffenen Geländes aufgeführt.

Wenn die Antragsteller ein Darlehen beantragen, um den Bau einer Wohnung zu finanzieren, müssen sie alle allgemeinen Bedingungen (siehe 1.2. hier oben) und die für die individuellen Geschäfte vorgesehenen besonderen Bedingungen (siehe 2.1., 2.6., 2.7. und 2.8.) erfüllen. Punkt 2.5. findet Anwendung, mit Ausnahme von 2.5.1.1. und von 2.5.1.2.

3.3.2. Erwerb in Volleigentum durch den bewohnenden Mieter einer Wohnung, die einer zugelassenen Gesellschaft gehörte

3.3.2.1. Die Wohnungen

a) die Wohnungen übertreten nicht die Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, die im Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegt worden sind;

b) die Wohnungen müssen durch die Erwerber saniert werden, so daß sie den Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, die im Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegt worden sind, entsprechen;

— die erste Benutzung der Wohnungen liegt nicht mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist.

— die erste Benutzung der Wohnungen liegt mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist.

3.3.2.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen - von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

Die vorstehend unter 1.2., 3.2.2. b) und c), 3.2.3., 3.2.4. und 3.2.5. aufgeführten Bedingungen finden Anwendung.

3.3.2.3. Höhe der Darlehen

a) für die vorstehend unter 3.3.2.1., a) aufgeführten Fälle:

— wenn das steuerpflichtige Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlaubt, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene bewohnbare Fläche überschritten worden ist, entspricht die Höhe des Darlehens dem Verkaufspreis abzüglich des (etwaigen) Eigenkapitals;

— wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, entspricht die Höhe des Darlehens dem Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe dieser Prämie und des (etwaigen) Eigenkapitals.

b) für die vorstehend unter 3.3.2.1., b) aufgeführten Fälle:

— für die Wohnungen, deren erste Benutzung nicht mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, liegt:

* wenn das steuerpflichtige Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlaubt, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene bewohnbare Fläche überschritten worden ist, wird die Höhe des Darlehens auf das Folgende festgesetzt:

- für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital;

- für den Teil, der für die Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der persönlichen Beteiligung (Eigenkapital, erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);

* wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, wird die Höhe des Darlehens auf das Folgende festgesetzt:

- für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe dieser Prämie und des (etwaigen) Eigenkapitals;

- für den Teil, der für die Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der persönlichen Beteiligung (Eigenkapital, erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);

— für die Wohnungen, deren erste Benutzung mindestens fünfzehn Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, liegt:

* wenn das steuerpflichtige Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlaubt, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene bewohnbare Fläche überschritten worden ist, wird die Höhe des Darlehens auf das Folgende festgesetzt:

- für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital;

- für den Teil, der für die Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der persönlichen Beteiligung (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);

* wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, muß die verkaufende Gesellschaft eine der folgenden Lösungen wählen und den Betroffenen die günstigste zur Zustimmung vorschlagen:

- entweder sie beantragen und erhalten die Erwerbsprämie in Höhe von 30.000 BEF, was die Reduzierung der Eintragungsgebühr auf 1,5% ermöglicht, und sie beantragen die Sanierungsprämie.

Die Höhe des Darlehens wird auf das Folgende festgesetzt:

. für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe der Erwerbsprämie und des (etwaigen) Eigenkapitals der Erwerber;

. für den Teil, der für die Arbeiten bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen den Kosten der Arbeiten und der persönlichen Beteiligung der Erwerber (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);

- oder sie verzichten auf die Erwerbsprämie und beantragen die Sanierungsprämie; diese wird um einen Betrag, der 12 % des Verkaufspreises der Wohnung entspricht und 100.000 BEF nicht überschreitet, erhöht, wenn die zu sanierende Wohnung im Laufe der zwei Jahre vor dem besagten Prämienantrag erworben worden ist.

Die Höhe des Darlehens wird auf das Folgende festgesetzt:

. für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital der Erwerber;

. für den Teil, der für die Arbeiten bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen den Kosten der Arbeiten und der persönlichen Beteiligung der Erwerber (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.).

3.3.3. Erwerb einer Wohnung, die von einem Privatunternehmen auf einem durch eine von der S.W.L. zugelassene Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes erschlossenen Grundstück (Artikel 69 und 70 des Wohngesetzbuches) gebaut worden ist, wobei die "Société wallonne du Logement" oder eine zugelassene Gesellschaft für dieses Grundstück vorher auf das Recht auf Eigentumserwerb durch Verbindung verzichtet hat.

3.3.3.1. Wohnung

Anwendung von Punkt 2.1., was die zu Berufszwecken bestimmten Räume betrifft, und von Punkt 2.4.

3.3.3.2. Bedingungen - Verpflichtungen

Anwendung der Punkte 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. bis 2.8.

3.3.4. Erwerb einer Wohnung, die durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein öffentliches Sozialhilfezentrum gebaut, umgestaltet, angepaßt oder saniert worden ist

3.3.4.1. Wohnung

Anwendung der Punkte 3.1.1. bis 3.1.2., was die Erwerbsprämie und die zu Berufszwecken bestimmten Räume betrifft.

3.3.4.2. Bedingungen - Verpflichtungen

Anwendung der Punkte 1.2., 3.2.2. bis 3.2.5. unter Vorbehalt des Folgenden:

— Punkt 1.2. wird wie folgt abgeändert: "Das Datum, an dem alle erforderlichen Bedingungen erfüllt sein müssen, um ein Darlehen der "Société wallonne du Logement" für den Erwerb einer Wohnung von einer Gemeinde, einer Gemeindevereinigung oder einem öffentlichen Sozialhilfezentrum zu erhalten, ist das Datum, an dem der Verkauf des Gutes durch die Aufsichtsbehörde des Verkäufers genehmigt worden ist".

— der Wortlaut "Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung" wird überall in den Texten durch "Genehmigung des Verkaufs des Gutes durch die Aufsichtsbehörde des Verkäufers" ersetzt.

4. Sonderfälle

4.1. Rückerstattung einer Früheren für den Erwerb, den Bau, die Umgestaltung, die Anpassung oder die Sanierung einer Wohnung gemachten Schuld, wobei die Sanierung mit unerlässlichen Umgestaltungs-, Anpassungs- oder Sanierungsarbeiten, die ohne die Hilfe der "Société régionale wallonne du Logement" nicht ausgeführt werden können, verbunden ist

4.1.1. Definition

Es handelt sich um:

- a) die Übernahme einer entgeltlichen Forderung, die nicht von der Gesellschaft bewilligt worden war;
- b) die Ausführung der unerlässlichen Umgestaltungs-, Anpassungs- oder Sanierungsarbeiten;
- c) die dringlichste Inanspruchnahme der Beihilfe der "Société wallonne du Logement" mangels anderer Finanzierungsmöglichkeiten unter geeigneten Bedingungen.

Diese Bedingungen müssen alle erfüllt werden.

Damit die S.W.L. ein Darlehen zur Tilgung der früheren Forderung gewährt, muß die für die Übernahme der früheren Schuld zurückzuzahlende Monatsrate zuzüglich der Monatsrate bezüglich der Kosten der Sanierungsarbeiten unter den normalen Marktbedingungen die unter 2.5.4. erwähnten Prozentsätze der monatlichen Einkommen überschreiten.

Die vorherige Stellungnahme der "Société wallonne du Logement" ist erforderlich.

4.1.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen - Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

Die vorstehend unter 1.2. vorgeschriebenen Bestimmungen, sowie der Punkt 2.5 finden Anwendung, mit Ausnahme der Punkte 2.5.1.1. bis 2.5.1.3., die durch den folgenden Wortlaut ersetzt werden:

Höhe des zur Tilgung der Hypothekenschuld bestimmten Darlehens: Höhe des geschuldeten Restbetrags abzüglich des (etwaigen) Eigenkapitals.

Höhe des für die Umgestaltungs-, Anpassungs- oder Sanierungsarbeiten bestimmten Darlehens: Kosten der Arbeiten und des (etwaigen) Eigenkapitals, der erworbenen Materialien, der persönlichen Arbeitsleistungen.

Der Gesamtbetrag des Darlehens darf den durch die S.W.L. bestimmten Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten nicht überschreiten.

Die Punkte 2.6. bis 2.8. finden ebenfalls Anwendung.

4.2. Darlehen, die nur unter aussergewöhnlichen Umständen gewährt werden

Da die verfügbaren Mittel zur Hilfe möglichst vieler Familien bestimmt sind, können zusätzliche Darlehen nur in außergewöhnlichen und ordnungsmäßig begründeten Fällen (unvorhergesehene Arbeiten, die bei einer Umgestaltung, Anpassung oder Sanierung unerlässlich geworden sind, Vergrößerung der Familie) in Erwägung gezogen werden, und sie dürfen den unter 2.5.1.4. und 3.2.2.,a erwähnten absoluten Höchstbetrag der Darlehen nicht überschreiten.

4.3. Zweitrangige Hypothekendarlehen

Nach der erstrangigen Eintragung einer Hypothek zugunsten einer anderen Einrichtung können ausnahmsweise zweitrangige Hypothekendarlehen gewährt werden:

- wenn die gesamten angebotenen hypothekarischen Sicherheiten die Gewährung solcher Darlehen ermöglicht;
- wenn die Zahlungsfähigkeit der Darlehensnehmer sichergestellt ist;
- wenn die unerlässlichen Umgestaltungs-, Anpassungs- oder Sanierungsarbeiten in Übereinstimmung mit den von der S.W.L. verlangten Bedingungen für die betroffene Geschäftsart stehen.

Die vorherige Stellungnahme der S.W.L. auf der Grundlage des Besuchsberichts und eines getrennten Berichts über die finanziellen Sicherheiten (Zahlungsfähigkeit, Finanzierung), den sozialen und Familienaspekt und jeden anderen rechtfertigenden Faktor wird verlangt.

4.4. Darlehen für die Beitreibung des geschuldeten Restbetrags eines Darlehens, der einem Erwerber, dem die S.W.L. die Veräußerung seiner Wohnung erlaubt hat, gewährt worden ist

4.4.1. Bedingungen

Die unter 1.2. und 2.5. (außer der Punkte 2.5.1.1. bis 2.5.1.4.) und 2.6. bis 2.8. finden Anwendung.

4.4.2. Höhe des Darlehens

Sie wird auf die Schuld des Verkäufers bei der S.W.L. begrenzt, beträgt jedoch mindestens 1.000.000 BEF und höchstens 3.300.000 BEF oder 3.600.000 BEF für die in den Schutzgebieten gelegenen Gütern.

Gesehen, um dem Ministerialerlaß vom 16. März 1999 zur Genehmigung der Regelung der durch die "Société wallonne du Logement" gewährten Hypothekendarlehen beigefügt zu werden

Namur, den 16. März 1999

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

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 99 — 1444

[C - 99/27386]

16 MAART 1999. — Ministerieel besluit houdende goedkeuring van het reglement inzake de door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) goedgekeurde hypotheekleningen

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 86 t.e.m. 129;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 waarbij de voorwaarden worden bepaald waaronder de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) hypotheekleningen toestaat,

Besluit :

Artikel 1. Het reglement inzake de door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) goedgekeurde hypotheekleningen wordt goedgekeurd zoals in de bijlage opgenomen.

Art. 2. Dit besluit heeft uitwerking vanaf 1 maart 1999.

Namen, 16 maart 1999.

W. TAMINIAUX

Bijlage

1. Inleiding — Algemene begrippen

1.1. Inleiding

De raad van bestuur van de « S.W.L. » kan hypotheekleningen toestaan voor de aankoop, de bouw, de herstructurering, de aanpassing of de renovatie van een woning of voor de afbetaling van hypotheekschulden, en kan levensverzekeringspremies ter dekking van de leners financieren.

Die handelingen inzake onroerende goederen kunnen verricht worden :

— op initiatief van particulieren, natuurlijke personen (voor deze regeling gaat het om "individuele handelingen"; zie punt 2);

— op initiatief van de « S.W.L. » en de openbare huisvestingsmaatschappijen, of door een gemeente of een vereniging van gemeenten of een O.C.M.W., met het voordeel van een lening van de « S.W.L. » waarom via een openbare huisvestingsmaatschappij moet worden verzocht (voor deze regeling gaat het om "gezamenlijke handelingen"; zie punt 3).

Er kunnen zich bijzondere gevallen inzake leningen voordoen : afbetaling van een vroeger aangegane schuld voor de aankoop, de bouw, de herstructurering, de aanpassing of de renovatie van een woning, uitzonderlijke leningen, hypothecaire leningen in tweede rang, leningen voor de overname van het verschuldigde saldo (zie punt 4).

1.2. Algemene begrippen — Begripsomschrijvingen

1.2.1. Datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan

De datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan om aanspraak te kunnen maken op een tegemoetkoming van de « S.W.L. » is :

— voor individuele handelingen (punt 2) : de datum waarop de lening door de raad van bestuur van de « S.R.W.L. » is goedgekeurd;

— voor gezamenlijke handelingen (punt 3) : de datum waarop de eenzijdige koopbelofte is getekend.

1.2.2. Kind ten laste

Onder kind ten laste wordt verstaan :

het kind waarvoor op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of van ondertekening van de eenzijdige koopbelofte, kinderbijslag of een wezenrente wordt toegekend aan de aanvrager, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, alsmede het kind dat aan de hand van bewijsstukken door de "Société régionale wallonne du Logement" geacht wordt ten laste te zijn.

Het gehandicapte kind wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.

Als hebbende een kind ten laste worden eveneens beschouwd de gehandicapte aanvrager of de gehandicapte personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan.

1.2.3. Ongeboren kind

Onder ongeboren kind wordt verstaan :

het op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of van ondertekening van de unilaterale koopbelofte sinds ten minste negentig dagen verwekte kind, waarbij een medisch attest als bewijsstuk geldt.

1.2.4. Gehandicapte :

Onder gehandicapte wordt verstaan :

a) hetzij de persoon die getroffen is door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid.

Deze ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid wordt vastgesteld aan de hand van een door het Ministerie van Volksgezondheid afgeleverd bewijs;

b) 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;

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

1.2.5. Leeftijdsvoorwaarden

De aanvrager moet minstens 18 jaar oud of ontvoogde minderjarige zijn.

1.2.6. Inkomstenvoorwaarden

Onder inkomsten wordt verstaan :

de gezamenlijke belastbare inkomsten van de aanvrager en van de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten, en die betrekking hebben op het voorlaatste jaar vóór de datum waarop de maatschappij de lening toestaat of de rentevoet of de afbetalingswijze aanpast.

Indien het om een alleenstaande gaat, mogen deze inkomsten niet hoger zijn dan 1.250.000 F en worden met 75.000 F verhoogd per kind ten laste of ongeboort kind.

Indien de aanvrager doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, mogen die inkomsten niet meer bedragen dan 1.500.000 frank, vermeerderd met 75.000 frank per kind ten laste of ongeboort kind.

De aanvragers die wedden, lonen of emolumenten ontvangen die vrij zijn van rijksbelastingen, moeten een attest van de schuldenaar van de inkomsten voorleggen met vermelding van het totale bedrag van de ontvangen wedden, lonen of emolumenten zodat het bedrag van hun jaarinkomsten op die basis kan worden geschat.

1.2.7. Burgerzinvorwaarden

De aanvragers moeten van goed zedelijk gedrag zijn.

1.2.8. Periode waarin de offerte geldig blijft

De leningofferte blijft zes maanden geldig, welke periode ingaat zodra de aanvrager in kennis is gesteld van de goedkeuring van de lening door de raad van bestuur van de S.W.L.

2. Individuele handelingen

2.1. Woning : begripsomschrijving

Elke woning, waar ze ook in het Waalse Gewest gelegen is.

De oppervlakte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte; zoniet staat de "Société wallonne du Logement" geen tegemoetkoming toe.

Als het gebouw dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt ruimten bevat die voor het uitoefenen van een beroep bestemd zijn, moet de aanvrager het bewijs van zijn activiteit leveren op grond van een door de bevoegde controle van de directe belastingen afgeleverd attest of, bij gebrek hieraan, op grond van een attest van de burgemeester.

2.2. Handelingen betreffende onroerende goederen die het voorwerp van de lening kunnen uitmaken

2.2.1. Renovatie, herstructurering, aanpassing van een woning,

die in volle eigendom aan de aanvragers toebehoort en die voor het eerst werd bewoond ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur.

2.2.2. Aankoop in volle eigendom en renovatie, herstructurering, aanpassing van een woning die voor het eerst werd bewoond ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur.

2.2.3. Bouw van een woning

a) op een in volle eigendom aan de aanvragers toebehorende grond;

b) op een krachtens de artikelen 69 en 70 van de Waalse Huisvestingscode (zie 3.3.1 en 3.3.3. hierna) aan de aanvragers verkochte grond;

c) na totale sloping van een in volle eigendom aan de aanvragers toebehorende woning die de "Société wallonne du Logement" als ongezond en onverbeterbaar beschouwt.

2.2.4. Voorkeursbehandeling

Leningsaanvragen betreffende de onder 2.2.1., 2.2.2. en 2.2.3., c) vermelde verwezenlijkingen komen in aanmerking voor een voorkeursbehandeling binnen de perken van een door de minister van Huisvesting vastgesteld percentage van de jaarlijkse programma's.

De onder 2.2.1 en 2.2.2. bedoelde voorwaarde inzake eerste bewoning is niet verplicht voor een wegens overbevolking ongezonde woning of een woning die schade heeft geleden.

2.3. Renovatie, herstructurering of aanpassing of aankoop met renovatie, herstructurering of aanpassing

De gerenoveerde, hergestructureerde of aangepaste woning moet voldoen aan de de gezondheidsnormen, aan de oppervlaktevoorwaarden bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

2.4. Nieuwbouw

In de sociale woonwijken verwezenlijkt krachtens de artikelen 69 en 70 van de Waalse Huisvestingscode dienen de percelen te voldoen aan de in dit artikel en in de toepassingsbesluiten bepaalde voorwaarden.

Voor iedere nieuwbouw moet de woning voldoen aan de voornoemde voorwaarden inzake afmetingen en oppervlakte, type en minimumaantal ruimten of lokalen, aanpassing van deze ruimten of lokalen naar gelang van de personen die de woning betrekken, gezondheidscriteria bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

2.5. Nadere regels voor de toekenning van leningen

2.5.1. Bedragen van de leningen

2.5.1.1. Renovatie, herstructurering, aanpassing van een woning

Maximumbedrag van de lening : verkoopwaarde van het goed na werken, geschat door de "Société wallonne du Logement", waarbij de uitkomst gedeeld wordt door 1,05 en beperkt is tot de kosten van de werkzaamheden, verminderd met de eigen middelen, de waarde van de aangekochte materialen en het persoonlijke arbeidsloon. De werken moeten uiteraard alle ongezondheidsorzaken en/of functionele ongeschiktheidsorzaken wegwerven, zoals ze bepaald zijn door de "Société wallonne du Logement". Onderhoudswerken, zogenaamde "luxe" werken of werken die om persoonlijke redenen worden uitgevoerd, komen niet in aanmerking.

2.5.1.2. Aankoop en renovatie, herstructurering of aanpassing van een woning

Maximumbedrag van de lening : verkoopwaarde van het goed na werken, geschat door de "Société wallonne du Logement", waarbij de uitkomst gedeeld wordt door 1,05.

Maximumbedrag van de lening voor de aankoop : 100 % van de verkoopwaarde van het goed vóór werken, geschat door de "Société wallonne du Logement". Deze verkoopwaarde is echter tot de koopprijs beperkt. De eigen middelen van de aanvrager worden bij voorkeur aan de betaling van de koopprijs voorbehouden.

Maximumbedrag van de lening voor de werken : mag niet hoger zijn dan de kosten van de werkzaamheden, verminderd met de eigen middelen, de waarde van de aangekochte materialen en het persoonlijke arbeidsloon. De werken moeten uiteraard alle ongezondheidsoorzaken en/of functionele ongeschiktheidsoorzaken wegwerken, zoals ze bepaald zijn door de "Société wallonne du Logement". Onderhoudswerken, zogenaamde "luxe" werken of werken die om persoonlijke redenen worden uitgevoerd komen niet in aanmerking.

2.5.1.3. Bouw van een woning

Maximumbedrag van de lening : verkoopwaarde van het goed na werken, geschat door de "Société wallonne du Logement" en gedeeld door 1,05.

2.5.1.4. Absoluut maximumbedrag van de leningen

Het absolute maximumbedrag van de leningen is op 3.300.000 F vastgesteld.

Het is op 3.600.000 F vastgesteld als de woning gelegen is :

1° ofwel in een omtrek bedoeld in artikel 309 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (beschermde gebieden in steden);

2° ofwel op een gemeentelijk grondgebied of gedeelte van gemeentelijk grondgebied bedoeld in artikel 417 van dezelfde Code (beschermde gebieden in plattelandsgemeenten);

3° ofwel in een architectonisch geheel waarvan de elementen op de monumentenlijst staan krachtens artikel 192 van dezelfde Code, of binnen de grenzen van een beschermingsgebied;

4° ofwel in een omtrek van stadsrenovatie vastgesteld op grond van de reglementering inzake verlening door het Waalse Gewest van subsidies voor de uitvoering van werkzaamheden m.b.t. stadsrenovatie;

5° ofwel in een bevoorrecht initiatiefgebied, zoals bepaald bij besluit van de Waalse Regering.

Het bepalen van de ligging van de woningen t.o.v. die omtrekken, gebieden of grondgebieden valt uitsluitend onder de bevoegdheid van de "Société wallonne du Logement".

2.5.2. Rentevoet

Onverminderd artikel 3, § 5, van het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 waarbij de voorwaarden worden bepaald waaronder de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) hypotheekleningen toestaat, wordt de rentevoet naar gelang van de jaarinkomsten volgens de hierna vermelde loonschaal vastgesteld :

1) Indien de aanvrager een alleenstaande is :

1° 4,75 % per jaar, indien de inkomsten minder bedragen dan of gelijk zijn aan 400.000 F;

2° 5,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 400.001 F en 600.000 F bedragen;

3° 5,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 600.001 F en 800.000 F bedragen;

4° 6,50 % per jaar, indien de inkomsten tussen 800.001 F en 1.025.000 F bedragen;

5° 7,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1.025.001 F en 1.250.000 F bedragen;

2) Indien de aanvrager doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan :

1° 4,75 % per jaar, indien de inkomsten minder bedragen dan of gelijk zijn aan 550.000 F;

2° 5,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 550.001 F en 775.000 F bedragen;

3° 5,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 775.001 F en 1.000.000 F bedragen;

4° 6,50 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1.000.001 F en 1.250.000 F bedragen;

5° 7,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1.025.001 F en 1.500.000 F bedragen.

De bedragen van de schijven worden met 75.000 F verhoogd per kind ten laste of ongeboren kind.

De voornoemde rentevoeten worden met 0,50 % per jaar verminderd als de woning gelegen is in een omtrek, op een grondgebied of in een gebied zoals bepaald onder 2.5.1.4. hierboven.

De bovenbedoelde rentevoeten worden met 0,50 % vermeerderd indien de lener met instemming van de maatschappij in de woning waarvoor een lening is aangevraagd een handelsactiviteit uitoefent, er een dranksluiterij, herberg of restaurant opent of er een beroepsactiviteit uitoefent in één van de daartoe voorziene bedrijfsruimten.

Tijdens de duur van de lening kan bovenbedoelde rentevoet op de wijze bedoeld onder 2.5.3.2. worden aangepast indien de inkomsten stijgen of indien de gezinssamenstelling van de lener een wijziging ondergaat.

2.5.3. Bepaling en controle van de inkomsten

2.5.3.1. Op het tijdstip waarop het contract ondertekend wordt

De aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, dienen de maatschappij alle bewijsstukken m.b.t. de inkomsten vóór de samenstelling van het dossier over te leggen zodat het bedrag van hun jaarinkomsten en het vermogen tot afbetaling van de lening kunnen worden gemeten.

Indien die inkomsten echter geen betrekking hebben op een geheel jaar, worden ze door de maatschappij geëxtrapoleerd tot een jaarinkomen op basis van het belastbare maandinkomen van het betrokken jaar, wat aan de hand van de volgende formule wordt gedaan :

$$\frac{\text{In aanmerking genomen inkomens} \times 12}{\text{Aantal maanden activiteit}}$$

De aanvragers die wedden, lonen of emolumenten ontvangen die vrij zijn van rijksbelastingen, moeten een attest van de schuldenaar van de inkomsten voorleggen met vermelding van het totale bedrag van de ontvangen wedden, lonen of emolumenten zodat het bedrag van hun jaarinkomsten op die basis kan worden geschat.

De maatschappij kan de toekenning van een lening weigeren indien het vermogen tot de afbetaling van de lening niet vaststaat.

2.5.3.2. Tijdens de duur van de lening

Indien de lener een alleenstaande persoon is, worden de inkomsten en de gezinssamenstelling nagegaan :

vier jaar na ondertekening van de akte, op grond van de inkomsten die betrekking hebben op het voorlaatste jaar vóór de datum waarop de maatschappij bedoelde bestanddelen nagaat.

Daartoe moet de lener de maatschappij onmiddellijk na de eerste aanvraag het aanslagbiljet m.b.t. het bedoelde belastingjaar of elk ander document waardoor bedoelde controle mogelijk wordt gemaakt, overhandigen. Bij gebreke hiervan wordt de rentevoet van rechtswege gebracht op de maximumrentevoet zoals in het rooster voorzien waarmee de rentevoet werd bepaald, vermeerderd met 0,25 % per jaar, waarbij de aanpassing die samenvalt met de maandelijkse afbetaling ingaat op 1 januari van het jaar die op de controle volgt.

Indien de inkomsten stijgen en één van de bovenste niveaus van het rooster bereiken, wordt de rentevoet aangepast, waarbij de aanpassing die samenvalt met de maandelijkse afbetaling ingaat op 1 januari van het jaar die op de controle volgt.

Indien de inkomsten stijgen en boven de maximumgrens van het rooster uit stijgen, moet de lener ofwel kiezen voor de vervroegde en onmiddellijke afbetaling van de lening, ofwel voor de aanpassing van de rentevoet aan de maximumrentevoet van het rooster, vermeerderd met jaarlijks 0,25 %, ofwel voor het behoud van de rentevoet, maar met een inkorting van de duur van de afbetaling van lening in overeenstemming met het nieuwe financiële vermogen.

— tien jaar na ondertekening van de akte op grond van de inkomsten die betrekking hebben op het voorlaatste jaar vóór de datum waarop de maatschappij bedoelde bestanddelen nagaat.

Daartoe moet de lener de maatschappij onmiddellijk na de eerste aanvraag het aanslagbiljet m.b.t. het bedoelde belastingjaar of elk ander document waardoor bedoelde controle mogelijk wordt gemaakt, overhandigen. Bij gebreke hiervan wordt de rentevoet van rechtswege gebracht op de maximumrentevoet zoals in het rooster voorzien waarmee de rentevoet werd bepaald, vermeerderd met 0,25 % per jaar, waarbij de aanpassing die samenvalt met de maandelijkse afbetaling ingaat op 1 januari van het jaar die op de controle volgt.

Indien de inkomsten stijgen en boven de maximumgrens van het rooster uit stijgen, moet de lener ofwel kiezen voor de vervroegde en onmiddellijke afbetaling van de lening, ofwel voor de aanpassing van de rentevoet aan de maximumrentevoet van het rooster, vermeerderd met jaarlijks 0,25 %, ofwel voor het behoud van de rentevoet, maar met een inkorting van de duur van de afbetaling van lening in overeenstemming met het nieuwe financiële vermogen.

Indien de lener doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, worden de inkomsten en de gezinssamenstelling nagegaan :

— tien jaar na ondertekening van de akte op grond van de inkomsten die betrekking hebben op het voorlaatste jaar vóór de datum waarop de maatschappij bedoelde bestanddelen nagaat.

Daartoe moet de lener de maatschappij onmiddellijk na de eerste aanvraag het aanslagbiljet m.b.t. het bedoelde belastingjaar of elk ander document waardoor bedoelde controle mogelijk wordt gemaakt, overhandigen. Bij gebreke hiervan wordt de rentevoet van rechtswege gebracht op de maximumrentevoet zoals in het rooster voorzien waarmee de rentevoet werd bepaald, vermeerderd met 0,25 % per jaar, waarbij de aanpassing die samenvalt met de maandelijkse afbetaling ingaat op 1 januari van het jaar die op de controle volgt.

Indien de inkomsten stijgen en boven de maximumgrens van het rooster uit stijgen, moet de lener ofwel kiezen voor de vervroegde en onmiddellijke afbetaling van de lening, ofwel voor de aanpassing van de rentevoet aan de maximumrentevoet van het rooster, vermeerderd met jaarlijks 0,25 %, ofwel voor het behoud van de rentevoet, maar met een inkorting van de duur van de afbetaling van lening in overeenstemming met het nieuwe financiële vermogen.

2.5.4. Duur

Een lening loopt over een periode tussen 10 en 30 jaar en de aanvrager moet ze op 65-jarige leeftijd hebben terugbetaald.

De lening mag niet langer dan 25 jaar duren als de gezamenlijke belastbare inkomsten tussen 1.250.001 F en 1.500.000 F bedragen, indien de aanvrager doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan.

De duur moet zodanig vastgesteld zijn dat de maandelijkse afbetaling in ieder geval minstens 25 % van het de maandelijks beschikbare betalingsmiddelen bereikt. Deze verhouding mag voor de maximumduur van de lening niet meer dan 30 % bedragen. Indien ze meer dan 30 % bedraagt, zonder echter 33 % te overschrijden, zal de raad van bestuur van de "Société wallonne du Logement" onderzoeken of een afwijking kan worden toegestaan.

2.6. Vermogensvoorwaarden

2.6.1. Noch de lener noch de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten, mogen samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur van de "Société wallonne du Logement".

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

1° hetzij voor overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning, voor zover ze door de lener en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur;

2° hetzij voor één of meer onverbeterbaar ongezonde te slopen woningen, gelegen op de grond die moet dienen als grondslag voor de door middel van de lening te bouwen of te laten bouwen woning;

3° hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke leningsakte is verkocht en dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd.

2.6.2. Om aanspraak te kunnen maken op de onder punt 2.6.1., 1— en 2—, bedoelde afwijking, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden :

1° in geval van volle eigendom :

a) voor een overbewoonde of onbewoonbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te koop te bieden vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste of gebouwde woning;

b) voor een onverbeterbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet meer voor huisvesting te bestemmen vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste of gebouwde woning.

2° in geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden afstand te doen van hun vruchtgebruik vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste of gebouwde woning;

2.6.3. De woning wordt als onverbeterbaar beschouwd indien de aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage, toegekend door het Waalse Gewest, of indien de woning als onverbeterbaar wordt beschouwd op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.

2.6.4. Of een woning overbewoond is, wordt vastgesteld op basis van de normen bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

2.7. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier

a) betaling van de door de raad van bestuur van de "Société wallonne du Logement" vastgestelde behandelingskosten;

b) tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal (verzekering van verschuldigd saldo) en enige premie, die tegen 100 % van het bedrag van de toegekende lening, het overlijdensrisico van één of van alle verzekerden dekt;

c) afbetaling, in gelijke en onveranderlijke maandelijkse termijnen die de terugbetaling van de hoofdsom omvat, van de door de "Société régionale wallonne du Logement" voorgeschoten enige levensverzekeringspremie en de renteaflissing;

d) hypotheek in eerste rang ten gunste van de « S.W.L. » op het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd;

e) overwijzing van lonen en bezoldigingen aan de "Société wallonne du Logement" aan de hand van een in de leningsakte ingevoegd bijzonder beding, ten belope van alle invorderbare bedragen;

f) leningsonderpand aan de "Société wallonne du Logement" voor het bij de ondertekening van de akte niet-uitbetaalde aandeel; uitbetaling van dit aandeel aan de lener naar gelang van de vooruitgang van de werken, behalve geldig verzet.

2.8. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

2.8.1. Van het aanslagbiljet moet de lener de « S.W.L. » een afschrift doen toekomen m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de lening. Tijdens de duur van de lening moet de lener van bij de eerste aanvraag van de « S.W.L. » een afschrift overhandigen van het aanslagbiljet dat betrekking heeft op de belastbare inkomsten die in aanmerking zijn genomen om de inkomsten na te gaan, overeenkomstig punt 2.5.3.2. of elk ander document dat voor die controle nodig is.

2.8.2. Tot de volledige afbetaling van de lening :

— de woning als hoofdwoning betrekken;

— indien bedrijfsruimten daartoe voorzien zijn, er geen handel drijven, geen drankgelegenheden, herberg of restaurant inrichten, geen enkele beroepsactiviteit of een ambachtelijke bedrijvigheid uitoefenen, zonder het voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de maatschappij en niet dan onder de voorwaarden bepaald onder punt 2.5.2., voorlaatste lid;

— de woning niet bestemmen voor een bedrijvigheid die in strijd is met de openbare orde of de goede zeden;

— de woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld betalen en regelmatig de verzekeringspremies betalen;

— de afgevaardigden van de "Société wallonne du Logement" de woning laten bezichtigen;

— de bouw- of renovatiewerken binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte uitvoeren;

— de woning (voltooide ruwbouw) bouwen binnen 5 jaar na ondertekening van de koopakte van de grond in sociale woonwijken;

— de werken uitvoeren binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte met het oog op de financiering van de bouw van een woning in een sociale woonwijk;

— indien verbouwingswerken worden uitgevoerd, naar gelang het geval, ofwel de voor de renovatiepremie bepaalde technische voorwaarden vervullen en om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de "Société wallonne du Logement" verzoeken, ofwel de voor de bouwpremie bepaalde technische voorwaarden vervullen en om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de "Société wallonne du Logement" verzoeken;

— de woning niet verkopen, noch geheel noch gedeeltelijk verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de "Société wallonne du Logement".

3. Gezamenlijke handelingen

3.1. Algemene bepalingen

3.1.1. Aankooppremie

Onder voorbehoud dat alle vereiste voorwaarden zijn vervuld om een woning bij een erkende maatschappij aan te kopen en een lening bij de "Société régionale wallonne du Logement" te verkrijgen, kunnen de aanvragers aanspraak maken op de aankooppremie indien ze voldoen aan de voor de toekenning van deze premie gestelde voorwaarden, vooral de voorwaarden inzake inkomsten en woning (overeenstemming van de bewoonbare oppervlakte met de samenstelling van het gezin van de kandidaat-kopers).

3.1.2. Bedrijfsruimten

De oppervlakte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte.

Opdat het gebouw ruimten zou kunnen bevatten die voor het uitoefenen van een beroep zijn bestemd, moet de aanvrager, op de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte, het bewijs van zijn activiteit leveren op grond van een door de bevoegde controle van de directe belastingen afgeleverd attest of, bij gebrek hieraan, op grond van een attest van de burgemeester.

3.2. Handelingen betreffende onroerende goederen verricht door de door de « S.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappijen

3.2.1. Type van handeling

Het gaat om de aankoop van een door een erkende maatschappij gebouwde of gerenoveerde woning.

3.2.2. Modaliteiten voor de toekenning van de leningen

a) Bedrag van de leningen

Het maximumbedrag van de lening is beperkt tot het verschil tussen de globale verkoopprijs van het goed en de som van de aankooppremie van het Gewest en de aanbetaling.

De aanbetaling moet minstens 10 % van de globale verkoopprijs bedragen.

De erkende maatschappijen en de kandidaat-kopers hebben er belang bij om een maximum eigen middelen in de aankoop te laten investeren en te investeren om het te lenen bedrag en de daaruit voortvloeiende maandelijkse afbetalingen zo veel mogelijk te drukken.

Indien de aankooppremie, om de één of andere reden, niet kan worden verkregen, is het maximumbedrag van de lening beperkt tot het verschil tussen de globale prijs van het goed en de gedane aanbetaling.

b) Rentevoeten

Onverminderd artikel 3, § 5, van het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 waarbij de voorwaarden worden bepaald waaronder de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) hypotheekleningen toestaat worden de rentevoeten naar gelang van alle belastbare inkomsten volgens de hierna vermelde loonschaal vastgesteld :

Indien het om een alleenstaande persoon gaat :

1° 4,25 % per jaar, indien de inkomsten minder dan 400.000 F bedragen of gelijk zijn aan dat bedrag;

2° 4,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 400.001 F en 600.000 F bedragen;

3° 5,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 600.001 F en 800.000 F bedragen;

4° 6 % per jaar, indien de inkomsten tussen 800.001 F en 1.025.000 F bedragen;

5° 6,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1.025.001 F en 1.250.000 F bedragen;

Indien de aanvrager doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan :

1° 4,25 % per jaar, indien de inkomsten minder bedragen dan of gelijk zijn aan 550.000 frank;

2° 4,75 % per jaar indien de inkomsten tussen 550.001 frank en 775.000 frank bedragen;

3° 5,25 % per jaar indien de inkomsten tussen 775.001 frank en 1.000.000 frank bedragen;

4° 6 % per jaar indien de inkomsten tussen 1.000.001 frank en 1.250.000 frank bedragen;

5° 6,75 % per jaar indien de inkomsten tussen 1.250.001 frank en 1.500.000 frank bedragen.

De bedragen van de schijven worden met 75.000 F verhoogd per kind ten laste of ongeboren kind.

De voornoemde rentevoeten worden met 0,50 % per jaar verminderd als de woning gelegen is in een omtrek, op een grondgebied of in een gebied zoals bepaald onder 2.5.1.4. hierboven.

De hierboven bedoelde rentevoeten worden met 0,50 % per jaar verhoogd indien de lener met instemming van de maatschappij in de woning waarvoor een lening werd aangegaan een handelsactiviteit uitoefent, er een dranksluiterij, herberg of restaurant openhoudt of er een beroepsactiviteit uitoefent in één of meerdere daartoe voorziene bedrijfsruimten.

c) Bepaling en controle van de inkomsten

Zie punt 2.5.3.

d) Duur

Een lening loopt over een periode tussen 10 en 30 jaar en de aanvrager moet ze op 65-jarige leeftijd afbetaald hebben.

De lening mag niet langer dan 25 jaar duren indien alle belastbare inkomsten liggen tussen 1.025.001 frank en 1.250.000 frank indien het om een alleenstaande persoon gaat en tussen 1.250.001 frank en 1.500.000 frank indien de aanvrager doorgaans samenleeft met andere personen, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan.

De duur moet zodanig vastgesteld zijn dat de maandelijkse afbetaling in ieder geval minstens 25 % van het zuiver maandelijks inkomen (maandelijks beschikbare betalingsmiddelen) bereikt. Deze verhouding mag voor de maximumduur van de lening niet meer dan 30 % bedragen. Indien ze meer dan 30 % bedraagt, zonder echter 33 % te overschrijden, zal de raad van bestuur van de "Société régionale wallonne du Logement" onderzoeken of een afwijking kan worden toegestaan.

3.2.3. Vermogensvoorwaarden

3.2.3.1. Noch de lener noch de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten; mogen samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben op de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

1° hetzij voor een wegens overbevolking ongezonde woning of voor een onverbeterbaar ongezonde woning, voor zover ze door de lener en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte;

2° hetzij voor één of meer onverbeterbaar ongezonde te slopen woningen, gelegen op het terrein dat moet dienen als grondslag voor de te bouwen woning;

3° hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke koopakte (met lening) is verkocht en dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor een unilaterale koopbelofte wordt ondertekend.

3.2.3.2. Om aanspraak te kunnen maken op de onder punt 3.2.3.1., 1° en 2°, bedoelde afwijking, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden :

1° in geval van volle eigendom :

a) voor een wegens overbevolking ongezonde woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden die woning bij authentieke akte te verkopen vóór de ondertekening van de authentieke koopakte van de woning waarvoor een unilaterale koopbelofte wordt ondertekend;

b) voor een onverbeterbaar ongezonde woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet meer voor huisvesting te bestemmen, vóór de ondertekening van de authentieke koopakte van de woning waarvoor een unilaterale koopbelofte wordt ondertekend.

2° In geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden van hun vruchtgebruik afstand te doen vóór de ondertekening van de authentieke koopakte van de woning waarvoor een unilaterale koopbelofte wordt ondertekend.

De "Société wallonne du Logement" stelt zo spoedig mogelijk via de betrokken erkende maatschappij en de bestuursinspecteur vast of de voornoemde verbintenissen al dan niet worden nagekomen.

3.2.3.3. De woning wordt als onverbeterbaar beschouwd indien de aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er tussen hen banden van verwantschap bestaan, in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage toegekend door het Gewest of indien de woning, na onderzoek, door de "Société wallonne du Logement" als onverbeterbaar ongezond wordt beschouwd op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.

3.2.3.4. De ongezondheid wegens overbevolking wordt vastgesteld op basis van de normen bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald:

3.2.4. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier

a) betaling van de door de raad van bestuur van de "Société wallonne du Logement" vastgestelde behandelingskosten;

b) tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal (verzekering van verschuldigd saldo) die verplicht moet worden aangegaan bij de verzekeringkas van de "Société wallonne du Logement";

c) afbetaling, in gelijke en onveranderlijke maandelijks afbetalingen die de terugbetaling van de hoofdsom omvat, van de door de "Société régionale wallonne du Logement" voorgeschoten levensverzekeringspremie en de rentebetaling;

d) hypotheek in eerste rang op het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd;

e) overwijzing van lonen en bezoldigingen aan de "Société wallonne du Logement" aan de hand van een in de koopakte met lening ingevoegd bijzonder beding, ten belope van alle invorderbare bedragen;

3.2.5. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

Binnen twee maanden na de datum van toezending van het aanslagbiljet moet de lener de « S.W.L. » een afschrift ervan doen toekomen m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de lening.

Tijdens de duur van de lening is de lener tevens gehouden de maatschappij van bij haar eerste aanvraag een afschrift af te leveren van het aanslagbiljet m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking werden genomen voor het nazicht op de inkomsten, overeenkomstig punt 2.5.3.2., of enig ander document dat voor dat nazicht nodig is.

Voor de duur van 20 jaar :

— de woning betrekken en onderhouden;

— geen drankgelegenheid inrichten in de gehele woning of een gedeelte ervan, er geen handel drijven noch een vrij beroep of ambacht uitoefenen behalve in het laatste geval, indien daarvoor één of meer ruimten zijn bestemd, behalve na voorafgaande en schriftelijke instemming van de maatschappij en volgens de voorwaarden bepaald onder punt 3.2.2.b), voorlaatste lid;

— de woning niet gebruiken voor een activiteit die strijdig is met de openbare orde en de goede zeden;

— de woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld betalen;

— de afgevaardigden van de "Société wallonne du Logement" de woning laten bezichtigen;

— indien verbouwingswerken uitgevoerd worden, om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de "Société wallonne du Logement" verzoeken;

— de woning niet verkopen noch uit welken hoofde ook, geheel of gedeeltelijk verhuren of ze door een derde laten bewonen, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de "Société wallonne du Logement".

3.3. Andere handelingen betreffende onroerende goederen

3.3.1. Sociale woonwijken verwezenlijkt krachtens de artikelen 69 en 70 van de Waalse Huisvestingscode

1. Bepaling

De woning moet voorwaarden inzake bewoonbare oppervlakte vervullen : zie de openbare instelling die het perceel verkoopt.

De « S.W.L. » staat geen lening toe voor de aankoop van een perceel (zie onder 2.2.3.b hierboven).

2. Verkoopsvoorwaarden - Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

Alleen de onder 1.2. en 2.6. hierboven opgenomen voorwaarden zijn van toepassing met uitzondering van :

— de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte die, overal waar zij voorkomen, vervangen worden door de datum waarop de koop van het terrein wordt aangevraagd;

— punt 2.6.1. dat aangepast is, zoals volgt :

Tweede lid :

2° de woorden "door middel van de lening" schrappen.

3° de tekst vervangen als volgt : "hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke koopakte van het terrein is verkocht".

Derde lid:

1° en 2°: de woorden "gerenoveerd, hergestructureerd, aangepast" en "door middel van de lening" schrappen.

Punt 2.8., met uitzondering van de bepaling m.b.t. de bouwtermijn, is niet van toepassing : de verbintenissen die de aankopers moeten aangaan, staan vermeld in de akte van verdeling van het betrokken terrein.

Indien de aanvragers om een lening voor de bouw van een woning verzoeken, moeten ze voldoen aan alle algemene voorwaarden (zie 1.2. hierboven) alsmede aan de voor de individuele handelingen vastgestelde bijzondere voorwaarden (zie 2.1., 2.6., 2.7. en 2.8.). Punt 2.5., met uitzondering van 2.5.1.1. en 2.5.1.2. is van toepassing.

3.3.2. Aankoop in volle eigendom, door een huurder, van een aan een erkende maatschappij toebehorende eengezinswoning

3.3.2.1. Woningen

a) de woningen vertonen geen ongezondheidsfactor die, zoals bepaald bij het besluit van de Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

b) de woningen moeten door de aankopers zodanig gerenoveerd worden dat er geen ongezondheidsfactor overblijft, zoals bepaald bij het besluit van de Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

— deze woningen werden niet ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van ondertekening van de unilaterale koopbelofte voor het eerst bewoond;

— deze woningen werden ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van ondertekening van de unilaterale koopbelofte voor het eerst bewoond.

3.3.2.2. Leningsvoorwaarden en -modaliteiten - Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

De onder 1.2., 3.2.2.b) en c), 3.2.3., 3.2.4. en 3.2.5. vermelde bepalingen zijn van toepassing.

3.3.2.3. Bedragen van de leningen

a) voor de onder 3.3.2.1., a), vermelde gevallen :

— indien de aanvragers wegens hun belastbare inkomsten geen aanspraak kunnen maken op de aankooppremie en/of indien de bewoonbare oppervlakte het toegelaten maximum overschrijdt, is het bedrag van de lening gelijk aan de verkoopprijs, verminderd met de (mogelijke) eigen middelen;

— indien de aankopers de vereiste voorwaarden vervullen om de aankooppremie te verkrijgen is het bedrag van de lening gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de som van die premie en de (mogelijke) eigen middelen.

b) voor de onder 3.3.2.1., b), vermelde gevallen :

— voor woningen die ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van ondertekening van de unilaterale koopbelofte niet voor het eerst bewoond werden :

* indien de aanvragers wegens hun belastbare inkomsten geen aanspraak kunnen maken op de aankooppremie en/of indien de bewoonbare oppervlakte het toegelaten maximum overschrijdt, is het bedrag van de lening vastgesteld op :

- voor het voor de koop bestemde aandeel, het verschil tussen de verkoopprijs en de (mogelijke) eigen middelen;

- voor het voor de werken bestemde aandeel, de kosten ervan, verminderd met de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijke werkuren, enz.).

* indien de aankopers de vereiste voorwaarden vervullen om de aankooppremie te verkrijgen, is het bedrag van de lening vastgesteld op :

- voor het voor de koop bestemde aandeel, het verschil tussen de verkoopprijs en de som van die premie en de (mogelijke) eigen middelen.

- voor het voor de werken bestemde aandeel, de kosten ervan, verminderd met de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijke werkuren, enz.).

— voor woningen die ten minste vijftien jaar vóór 1 januari van het jaar van ondertekening van de unilaterale koopbelofte voor het eerst bewoond werden :

* indien de aanvragers wegens hun belastbare inkomsten geen aanspraak kunnen maken op de aankooppremie en/of indien de bewoonbare oppervlakte het toegelaten maximum overschrijdt, is het bedrag van de lening vastgesteld op :

- voor het voor de koop bestemde aandeel, het verschil tussen de verkoopprijs en de (mogelijke) eigen middelen;

- voor het voor de werken bestemde aandeel, het verschil tussen de kosten ervan en de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijke werkuren, enz.).

* indien de aankopers de vereiste voorwaarden vervullen om de aankooppremie te verkrijgen, moet de maatschappij die het goed verkoopt één van de hiernavermelde oplossingen kiezen en de gunstigste aan de toestemming van de betrokkenen voorleggen :

- ofwel de aankooppremie van 30.000 F verkrijgen, hetgeen de registratierechten tot 1,5 % drukt, en om de toekenning van de renovatiepremie verzoeken.

Het bedrag van de lening is vastgesteld op :

. voor het voor de koop bestemde aandeel, het verschil tussen de verkoopprijs en de som van de aankooppremie en de (mogelijke) eigen middelen van de aankopers;

. voor het voor de werken bestemde aandeel, het verschil tussen de kosten ervan en de persoonlijke tussenkomst van de aankopers (aangekochte materialen, persoonlijke werken, enz.).

- ofwel afstand doen van de aankooppremie en verzoeken om de renovatiepremie die vermeerderd zal worden met een bedrag gelijk aan 12 % van de verkoopprijs van de woning, zonder 100.000 F te mogen overschrijden, indien de te renoveren woning werd aangekocht binnen twee jaar voorafgaande aan de premieaanvraag.

Het bedrag van de lening is vastgesteld op :

. voor het voor de koop bestemde aandeel, het verschil tussen de verkoopprijs en de (mogelijke) eigen middelen van de aankopers;

. voor het voor de werken bestemde aandeel, het verschil tussen de kosten ervan en de persoonlijke tussenkomst van aankopers (aangekochte materialen, persoonlijke werken, enz.).

3.3.3. Aankoop van een woning gebouwd door een privé-onderneming op een terrein dat verkaveld is door een door de « S.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappij (artikelen 69 en 70 van de Huisvestingscode), waarvoor de "Société régionale wallonne du Logement" of een door haar erkende maatschappij vooraf heeft afgezien van het recht van natrekking

3.3.3.1. Woning

Toepassing van punt 2.1. voor bedrijfsruimten en van punt 2.4.

3.3.3.2. Voorwaarden - Verbintenissen

Toepassing van de punten 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. tot 2.8.

3.3.4. Aankoop van een woning die gebouwd of gerenoveerd wordt door een gemeente, een vereniging van gemeenten of een centrum voor maatschappelijk welzijn

3.3.4.1. Woning

Toepassing van de punten 3.1.1. tot 3.1.2. voor de aankooppremie, bedrijfsruimten.

3.3.4.2. Voorwaarden - Verbintenissen

Toepassing van de punten 1.2., 3.2.2. tot 3.2.5. onder volgend voorbehoud :

— punt 1.2. als volgt wijzigen : "De datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan om een lening van de "Société régionale wallonne du Logement" te verkrijgen voor de aankoop van een woning van een gemeente, een vereniging van gemeenten of een centrum voor maatschappelijk welzijn, is de datum waarop de verkoop van het goed door de toezichthoudende macht van de verkoper wordt goedgekeurd".

— vervanging in de teksten van de woorden "ondertekening van de unilaterale koopbelofte" door "waarop de verkoop van het goed door de toezichthoudende macht van de verkoper wordt goedgekeurd"

4. Bijzondere gevallen

4.1. Terugbetaling van een vroeger aangegane schuld voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning, gekoppeld aan onontbeerlijke renovatiewerken die onuitvoerbaar zijn zonder een tegemoetkoming van de "Société régionale wallonne du Logement"

4.1.1. Bepaling

Het betreft :

- a) de overname van een bezwarende schuldvordering;
- b) de uitvoering van onontbeerlijke renovatiewerken;
- c) het dwingende beroep op de tegemoetkoming van de "Société régionale wallonne du Logement", bij gebrek aan andere financieringen onder gepaste voorwaarden.

Die voorwaarden moeten vervuld zijn.

Opdat de « S.R.W.L. » een lening voor de terugbetaling van een vroeger aangegane schuld zou toestaan, moet het terug te betalen maandelijkse bedrag voor de overname van de vroegere schuldvordering, toegevoegd aan het maandelijkse bedrag m.b.t. de kosten van renovatiewerken, hoger zijn dan de onder 2.5.4. bedoelde percentages van maandelijkse inkomsten onder de normale marktvoorwaarden.

Er wordt om het voorafgaand advies van de "Société régionale wallonne du Logement" verzocht.

4.1.2. Leningsvoorwaarden en -modaliteiten - Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

De onder 1.2. vereiste bepalingen alsmede punt 2.5. zijn van toepassing, behalve de punten 2.5.1.1. tot 2.5.1.3. die door de volgende tekst worden vervangen :

Bedrag van de voor de terugbetaling van de hypothecaire schuld bestemde lening : bedrag van het verschuldigde saldo, verminderd met de (mogelijke) eigen middelen.

Bedrag van de voor de renovatiewerken bestemde lening : kosten van de werken, verminderd met de (mogelijke) eigen middelen, de aangekochte materialen, het persoonlijk arbeidsloon.

Het globale bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan de door de « S.R.W.L. » vastgestelde verkoopwaarde van het goed na werken.

De punten 2.6. tot 2.8. zijn eveneens van toepassing.

4.2. Leningen die slechts in uitzonderlijke omstandigheden worden toegekend

Aangezien de beschikbare kredieten als tegemoetkoming voor een maximaal aantal gezinnen moeten dienen, kunnen bijkomende leningen slechts in uitzonderlijke en behoorlijk met redenen omklede gevallen overwogen worden (onverwachte werken die bij een renovatie onontbeerlijk blijken, gezinsuitbreiding) zonder het absolute maximumbedrag van de onder de punten 2.5.1.4. en 3.2.2.,a. bedoelde leningen te overschrijden.

4.3. Hypothecaire leningen in tweede rang

Na een hypothecaire inschrijving in eerste rang ten gunste van een andere instelling kunnen hypothecaire leningen in tweede rang uitzonderlijkerwijs worden toegestaan :

- indien alle aangeboden hypothecaire waarborgen de toekenning van die leningen toelaat;
- indien de solvabiliteit van de leners bewezen is;
- indien de onontbeerlijke renovatiewerken overeenstemmen met de voor het betrokken type van handeling door de "S.R.W.L. » vereiste voorwaarden.

Er wordt om het voorafgaand advies van de « S.R.W.L. » verzocht op grond van het bezichtigingsverslag en een apart verslag over de financiële waarborgen (solvabiliteit, financiering), het sociale en familiale aspect en ieder ander als bewijs geldend element.

4.4. Leningen voor de overname van het verschuldigde saldo op een lening toegestaan aan een koper die er door de « S.R.W.L. » toe gemachtigd is zijn woning te vervreemden

4.4.1. Voorwaarden

De onder 1.2., 2.5., (behalve de punten 2.5.1.1. tot 2.5.1.4.) en 2.6. tot 2.8. vermelde bepalingen zijn van toepassing.

4.4.2. Bedrag van de lening

Beperkt tot de schuld die de verkoper bij de « S.R.W.L. » heeft, met een minimum van 1.000.000 F en een maximum van 3.300.000 F (3.600.000 F voor de in de beschermde gebieden gelegen goederen).

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 16 maart 1999 houdende goedkeuring van het reglement inzake de door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) goedgekeurde hypotheekleningen.

Namen 16 maart 1999.