

**Woningfonds van de Gezinnen
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, c.v.b.a.**

Reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen

TITEL I. — *Terminologie*

Artikel 1. In de volgende artikelen verstaat men onder :

1° Minister : Het lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat bevoegd is voor huisvesting;

2° Regeringscommissaris : persoon bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

3° Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° Fonds : de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest »;

5° Woning : het gebouw of het deel van een gebouw gelegen in het Gewest, dat in hoofdzaak bestemd is om een gezin te huisvesten en waarvoor een hypotheeklening wordt aangegaan;

6° Aanvrager :

— hetzij de natuurlijke persoon die een hypotheeklening wenst te verkrijgen bij het Fonds;

— hetzij de natuurlijke personen die gezamenlijk een hypotheeklening wensen te verkrijgen bij het Fonds om dezelfde woning te delen;

7° Ontlener : de aanvrager die in het raam van dit besluit bij het Fonds een lening is aangegaan;

8° Referentiedatum : de datum waarop de hypotheeklening werd aangevraagd voor een welbepaalde woning, zoals deze door het Fonds aan de aanvrager werd meegedeeld.

9° Inkomsten : alle inkomsten van de aanvrager en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, waarop in België en in het buitenland personenbelasting verschuldigd is, behalve van de kinderen van de aanvrager die op de referentiedatum jonger dan 25 jaar oud zijn;

10° Persoon ten laste :

— het kind dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager, die op de referentiedatum recht heeft op of verkrijger is van kinder- of wezenbijslag;

— elk ander kind jonger dan 25 jaar oud dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager en waarvan het Fonds meent dat het op de referentiedatum werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat het kind gerechtigd is tot kinder- of wezenbijslag of geen inkomsten heeft;

— de persoon die tot in de tweede graad met de aanvrager verwant is en deel uitmaakt van diens gezin en waarvan het Fonds meent dat hij op de referentiedatum werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat de betrokkene geen inkomsten heeft.

De gehandicapte aanvrager of elk gehandicapt gezinslid dat tot in de tweede graad met de aanvrager verwant is, wordt gelijkgesteld met een persoon ten laste. Enkel kinderen die gerechtigd zijn tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen worden evenwel gelijkgesteld met twee personen ten laste.

Dezelfde omschrijvingen zijn van toepassing voor de ontleners;

11° Gehandicapte :

— hetzij het kind dat gerechtigd is tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen;

— hetzij de persoon die door het Ministerie van Sociale Zaken erkend is als lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens voor 66 %;

— hetzij de persoon van wie het verdienvermogen is verminderd tot een derde van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt in toepassing van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten;

— hetzij de persoon van wie de zelfredzaamheid op 9 punten wordt vastgesteld in toepassing van dezelfde wet.

12° Verkoopwaarde van de woning : de door het Fonds op grond van een schatting vastgestelde waarde;

**Fonds du Logement des Familles
de la Région de Bruxelles-Capitale, s.c.r.l.**

Règlement relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses opérations générales de prêts hypothécaires

TITRE I^{er} — *Terminologie*

Article 1^{er}. Dans les articles qui suivent, il faut entendre par :

1° Ministre : le membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le logement dans ses attributions;

2° Commissaire du Gouvernement : personne visée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 déterminant les modalités de l'intervention à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale auprès du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale;

3° Région : la Région de Bruxelles-Capitale;

4° Fonds : la société coopérative à responsabilité limitée « Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale »;

5° Habitation : l'immeuble ou la partie d'immeuble, sis(e) dans la Région, qui est destiné(e) principalement au logement d'un ménage et qui fait l'objet du prêt hypothécaire;

6° Demandeur :

— soit la personne physique qui souhaite obtenir un prêt hypothécaire du Fonds;

— soit les personnes physiques qui souhaitent obtenir ensemble un prêt hypothécaire du Fonds en vue de partager la même habitation;

7° Emprunteur : le demandeur qui a contracté un prêt hypothécaire auprès du Fonds dans le cadre du présent arrêté;

8° Date de référence : la date de la demande du prêt hypothécaire concernant une habitation déterminée, telle qu'elle est notifiée au demandeur par le Fonds;

9° Revenus : l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger, du demandeur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des enfants du demandeur âgés de moins de 25 ans à la date de référence;

10° Personne à charge :

— l'enfant hébergé régulièrement par le demandeur et pour lequel ce dernier est, à la date de référence, attributaire ou allocataire d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin;

— tout autre enfant n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans, hébergé régulièrement par le demandeur, que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin ou qu'il est sans ressources;

— la personne apparentée au demandeur jusqu'au deuxième degré, qui fait partie de son ménage et que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée qu'elle ne dispose d'aucune ressource;

— Le demandeur handicapé ou tout membre handicapé du ménage du demandeur, qui lui est apparenté jusqu'au deuxième degré, est assimilé à une personne à charge. Toutefois, seuls les enfants bénéficiaires d'allocations familiales d'enfant handicapé sont assimilés à deux personnes à charge.

Les mêmes définitions s'appliquent à l'emprunteur;

11° Handicapé :

— soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé;

— soit la personne reconnue par le Ministère des Affaires sociales comme étant atteinte à 66 % d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

— 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 de handicapés;

— soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi;

12° Valeur vénale de l'habitation : la valeur telle que déterminée par le Fonds sur la base d'une expertise;

13° Eigen middelen : elke persoonlijke inbreng waarvoor de aanvrager geen schulden is aangegaan, ongeacht of diens investering in de verrichting spaargeld betreft, giften, de waarde van materialen die hij in zijn bezit heeft, de waarde van de toepassing van materialen door zijn toedoen, onroerende zakelijke rechten of de opbrengst van de vervreemding hiervan.

TITEL II. — Voorwerp van de leningen

Art. 2. Het Fonds is gemachtigd om binnen de perken van het door het Gewest toegestane investeringsvermogen gebruik te maken van de kapitalen van het fonds B2 om hypotheekleningen toe te staan, bestemd :

1° in hoofdzaak voor de uitvoering van vastgoedverrichtingen bedoeld om de aanvrager een aangepaste woning te verschaffen : aankoop, nieuwbouw, heropbouw, renovatie, verbouwing, sanering, verbetering of aanpassing;

2° als bijzaak voor de terugbetaling van schulden die hiervoor voorheen werden aangegaan, als het Fonds dit in overeenstemming met de Regeringscommissarissen verantwoord acht.

Mits de Minister hiermee instemt, kan het Fonds prioriteiten omschrijven in het raam van het investeringsvermogen.

TITEL III. — Voorwaarden verbonden aan de leningen

Art. 3. Elke natuurlijke persoon die zich als aanvrager aandient, moet op de referentiedatum permanent in België verblijven.

In uitzonderlijke gevallen kan het Fonds van deze regel afwijken onder voorbehoud van de instemming van de Regeringscommissarissen.

Art. 4. § 1. De inkomsten mogen niet hoger zijn dan 33.000 euro (1 331 217 BEF).

Dit bedrag wordt verhoogd met 3.750 euro (151 275 BEF) per persoon ten laste. De verhoging mag evenwel niet groter zijn dan 15.000 euro (605 099 BEF).

§ 2. Voor de inkomsten wordt in aanmerking genomen :

— het op twee na laatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de eerste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt;

— het voorlaatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de laatste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt.

Het Fonds kan evenwel beslissen een ander jaar in aanmerking te nemen dan de hierboven vermelde jaren wanneer de inkomsten voor het ene of het andere van deze jaren, al naargelang van het geval, niet vastgesteld kunnen worden.

§ 3. De bedragen vermeld in § 1 van dit artikel zijn gebonden aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van de maand november 2001. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

§ 4. Bij gebrek aan aanslagbiljet of fiscaal bewijs kan het inkomen verantwoord worden aan de hand van alle bewijsmiddelen die door het Fonds in overeenstemming met de Regeringscommissarissen aanvaard worden.

Art. 5. § 1. Als de aanvrager of ieder ander van diens gezinsleden een zakelijk recht zouden hebben op een ander onroerend goed dan de woning of het gebouw uitsluitend bestemd voor de uitoefening van hun beroep, dan kan het Fonds, binnen de voorwaarden die het zelf stelt, de toekenning van de hypotheeklening afhankelijk stellen van :

— hetzij de verkoop van het goed voorafgaand aan het verlijden van de akte van hypotheeklening, waarna de netto opbrengst van deze verkoop als eigen middelen gebruikt moeten worden;

— hetzij de verkoop van het goed na het verlijden van de akte, waarna de netto opbrengst van deze verkoop bestemd moet worden voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de hypotheeklening;

— hetzij de toepassing van een jaarlijkse rentevoet die ten hoogste overeenstemt met het cijfer bedoeld in § 3 van artikel 14, verhoogd met 1 % per jaar;

— hetzij de bestemming van elke opbrengst die de aanvrager of ieder ander van diens gezinsleden uit hoofde van dit zakelijk recht toekomt, voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de hypotheeklening.

Deze laatste drie mogelijkheden kunnen samen opgelegd worden.

13° Moyens propres : tout apport personnel ne résultant d'aucun endettement du demandeur, que ce dernier investit dans l'opération, tels qu'économies, dons, valeur des matériaux en sa possession, valeur de la mise en œuvre de matériaux par ses soins, droits réels immobiliers ou produit résultant de l'aliénation de ceux-ci.

TITRE II. — Objet des prêts

Art. 2. Le Fonds est autorisé à utiliser les capitaux du fonds B2, dans les limites du pouvoir d'investissement accordé par la Région, pour consentir des prêts hypothécaires destinés :

1° principalement, à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, amélioration ou adaptation;

2° accessoirement, au remboursement de dettes antérieurement contractées à de telles fins, si le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, l'estime justifié.

Moyennant l'accord du Ministre, le Fonds peut définir des priorités dans le cadre du pouvoir d'investissement.

TITRE III. — Conditions des prêts

Art. 3. Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, résider en permanence en Belgique.

Toutefois, le Fonds peut, à titre exceptionnel, déroger à cette règle, avec l'accord des commissaires du Gouvernement.

Art. 4. § 1^{er}. Les revenus ne peuvent excéder le montant de 33.000 euros (1 331 217 BEF).

Ce montant est majoré de 3.750 euros (151 275 BEF) par personne à charge. La majoration ne peut toutefois pas excéder 15.000 euros (605 099 BEF).

§ 2. Les revenus pris en compte sont ceux de :

— l'antépénultième année précédant celle de la date de référence, lorsque cette dernière se situe dans les six premiers mois de l'année civile en cours;

— la pénultième année précédant celle de la date de référence, lorsque cette dernière se situe dans les six derniers mois de l'année civile en cours.

Toutefois, le Fonds peut décider de prendre en considération une année autre que celles définies ci-dessus, lorsque les revenus relatifs, selon le cas, à l'une ou l'autre des années précitées ne peuvent être établis.

§ 3. Les montants indiqués au § 1^{er} du présent article sont rattachés à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2001. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 4. A défaut d'avertissement-extrait de rôle ou d'attestation fiscale, les revenus peuvent être justifiés par tous les moyens de preuve acceptés par le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement.

Art. 5. § 1^{er}. Si le demandeur ou toute autre personne faisant partie de son ménage détiennent un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de leur profession, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine, subordonner l'octroi du prêt hypothécaire :

— soit à la vente du bien avant la passation de l'acte de prêt hypothécaire, le produit net de cette vente devant être utilisé comme moyens propres;

— soit à la vente du bien après la passation de l'acte, le produit net de cette vente devant être affecté au remboursement anticipé, total ou partiel, du prêt hypothécaire;

— soit à l'application d'un taux d'intérêt annuel correspondant au maximum à celui visé au § 3 de l'article 14, majoré de 1 % l'an;

— soit à l'affectation de tout produit revenant au demandeur ou à toute autre personne faisant partie de son ménage du chef de ce droit réel au remboursement anticipé, total ou partiel, du prêt hypothécaire.

Les trois dernières éventualités peuvent être cumulées.

§ 2. Als de ontlener of ieder ander van diens gezinsleden een zakelijk recht hebben op een ander onroerend goed dan de woning of het gebouw uitsluitend bestemd voor de uitoefening van hun beroep, dan kan het Fonds, binnen de voorwaarden die het zelf stelt :

— hetzij de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling eisen van het uitstaande saldo van de hypotheeklening;

— hetzij een rentevoet toepassen die ten hoogste overeenstemt met het cijfer bedoeld in § 3 van artikel 14, verhoogd met 1 % per jaar;

— hetzij eisen dat elke opbrengst die de ontlener of ieder ander van diens gezinsleden uit hoofde van dit zakelijk recht toekomt, bestemd wordt voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van het uitstaande saldo van de hypotheeklening.

Deze mogelijkheden kunnen samen opgelegd worden.

Art. 6. De aanvrager en de ontlener moeten het fonds alle noodzakelijke gegevens en alle bij toepassing van de bepalingen van dit besluit vereiste verantwoordingsstukken bezorgen.

Gebeurt dit niet, dan behoudt het Fonds zich het recht voor zich binnen de wettelijke perken gegevens en verantwoordingsstukken te verschaffen bij de bevoegde bestuursdiensten. De kosten verbonden aan deze stappen kunnen al naargelang van het geval ten laste gelegd worden van de aanvrager of van de ontlener.

Art. 7. § 1. De ontlener moet volle eigenaar zijn van zijn woning, behoudens uitzondering aanvaard door het Fonds.

§ 2. Tijdens de hele duur van de hypotheeklening moet de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, voldoen aan :

— de woonbaarheidsvoorwaarden rekening gehouden met de gezinssamenstelling van de ontlener;

— de veiligheids- en gezondheidsvoorwaarden;

zoals deze in de wettelijke bepalingen worden vastgesteld of, bij gebrek aan dergelijke bepalingen, zoals deze beoordeeld worden door het Fonds.

§ 3. De ontlener en diens gezinsleden moeten de woning volledig gebruiken. Zij moeten er bovendien hun woonplaats vestigen binnen een termijn van ten hoogste zes maanden na het verlijden van de akte van hypotheeklening of na de voltooiing van de werken.

Een gedeelte van de woning kan evenwel, binnen de door het Fonds bepaalde voorwaarden, bestemd worden voor :

— beroeps- of handelsactiviteiten van de ontlener of van diens gezinsleden. In dat geval mag de oppervlakte die hiertoe bestemd wordt niet meer bedragen dan een vierde van de totale oppervlakte van de woning;

— verhuring. In dat geval mag de verhuurde oppervlakte niet groter zijn dan een derde van de totale oppervlakte van de woning.

In totaal mag de op deze wijze bestemde oppervlakte niet groter zijn dan een derde van de totale oppervlakte van de woning.

Als het Fonds dit evenwel verantwoord acht, kan binnen de voorwaarden die het zelf stelt van deze regels afgeweken worden mits het vooraf schriftelijk zijn toestemming geeft.

Art. 8. De verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, mag niet hoger zijn dan 125.000 euro (5 042 488 BEF). Als het gezin van de aanvrager meer dan twee personen omvat, wordt dit bedrag verhoogd met 10 % per bijkomende persoon maar het op deze wijze verhoogde bedrag mag niet groter zijn dan 187.500 euro (7 563 731 BEF).

Voor een nieuwbouwverrichting wordt het in het eerste lid vastgestelde plafond van 125.000 euro (5 042 488 BEF) evenwel verhoogd met 20 %.

De in het eerste lid vastgestelde bedragen zijn gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemmen overeen met de index van november 2001. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

Het Fonds kan beslissen de voornoemde bedragen aan te passen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

§ 2. Si l'emprunteur ou toute autre personne faisant partie de son ménage détient un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de leur profession, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine :

— soit exiger le remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du prêt hypothécaire;

— soit appliquer un taux d'intérêt correspondant au maximum à celui visé au § 3 de l'article 14, majoré de 1 % l'an;

— soit exiger l'affectation de tout produit revenant à l'emprunteur ou à toute autre personne faisant partie de son ménage du chef de ce droit réel au remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du prêt hypothécaire.

Ces éventualités peuvent être cumulées.

Art. 6. Le demandeur et l'emprunteur doivent transmettre au Fonds toutes les informations nécessaires ainsi que toutes les attestations requises en application des dispositions du présent arrêté.

A défaut, le Fonds se réserve le droit, dans les limites des dispositions légales, de se procurer ces informations et attestations auprès des services administratifs compétents. Les frais inhérents à ces démarches peuvent être mis à charge, soit du demandeur, soit de l'emprunteur, selon le cas.

Art. 7. § 1^{er}. L'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation, sauf exception acceptée par le Fonds.

§ 2. Pendant toute la durée du prêt hypothécaire, l'habitation doit réunir, le cas échéant après la réalisation des travaux :

— les conditions d'habitabilité compte tenu de la composition du ménage de l'emprunteur;

— les conditions de sécurité et de salubrité;

telles que définies dans les dispositions légales en vigueur ou à défaut de pareilles dispositions, telles qu'appréciées par le Fonds.

§ 3. L'emprunteur et les personnes faisant partie de son ménage doivent occuper entièrement l'habitation. Ils doivent, en outre, s'y domicilier dans un délai maximum de six mois après la passation de l'acte de prêt hypothécaire ou de l'achèvement des travaux.

Toutefois, dans les conditions que le Fonds détermine, une partie de l'habitation peut être affectée :

— aux activités professionnelles ou commerciales de l'emprunteur ou des personnes faisant partie de son ménage. Dans ce cas, la superficie affectée à cet usage ne peut dépasser le quart de la superficie totale de l'habitation;

— à des fins de location. Dans ce cas, la superficie louée ne peut dépasser le tiers de la superficie totale de l'habitation.

En tout, la superficie ainsi affectée ne peut dépasser le tiers de la superficie totale de l'habitation.

Si le Fonds l'estime justifié, il peut néanmoins être dérogé à ces règles moyennant son autorisation écrite préalable et dans les conditions qu'il détermine.

Art. 8. La valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, ne peut excéder 125.000 euros (5 042 488 BEF). Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de 10 % par personne supplémentaire, sans que le montant ainsi majoré puisse néanmoins dépasser 187.500 euros (7 563 731 BEF).

Toutefois, dans le cas d'une opération de construction, le plafond de 125.000 euros (5 042 488 BEF) fixé au 1^{er} alinéa du présent article est majoré de 20 %.

Les montants visés au 1^{er} alinéa du présent article sont liés à l'évolution de l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspondent à l'indice de novembre 2001. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

Le Fonds peut modifier les montants précités, moyennant l'accord du Ministre.

TITEL IV. — *Bedrag van de lening.*

Art. 9. De aanvrager moet zoveel mogelijk eigen middelen besteden aan de vastgoedverrichting waarvoor de hypotheeklening wordt aangegegaan.

Art. 10. § 1. Het Fonds stelt het bedrag van de hypotheeklening vast rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de aanvrager.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van artikel 9 mag het bedrag van de hypotheeklening niet hoger zijn dan :

1° de kost van de woning wanneer het gaat om een bouwverrichting onder het BTW-stelsel;

2° de aankoopprijs van de woning wanneer het gaat om een aankoopverrichting van een bestaande woning;

3° de prijs van het aan te kopen eigendomsaandeel wanneer het gaat om een verrichting om uit onverdeelde te treden;

4° de kost van de werken wanneer het gaat om een renovatie-, verbouwings-, verbeterings-, sanerings- of aanpassingsverrichting;

5° het uitstaande saldo van de terug te betalen hypotheeklening wanneer het gaat om een verrichting tot terugbetaling van schulden.

Als de vastgoedverrichting verscheidene van deze mogelijkheden omvat, worden deze samen toegepast om het maximumbedrag van de hypotheeklening te bepalen.

Het bedrag van de hypotheeklening dat op deze wijze is vastgesteld, kan verhoogd worden tot de kosten, erelonen en belastingen eigen aan de verrichting gedekt zijn, maar mag nooit meer bedragen dan de verkoopwaarde van het goed, in voorkomend geval na de uitvoering van werken.

Het Fonds kan in overeenstemming met de Regeringscommissarissen evenwel afwijken van deze regel wanneer het dit op grond van gunstige vermoedens verantwoord acht en aanvaardt dat het bedrag van de hypotheeklening ten hoogste 20 % groter is dan de verkoopwaarde van het goed, in voorkomend geval na de uitvoering van werken.

§ 3. Onverminderd de bepalingen van artikel 13 wordt het bedrag van de hypotheeklening, verkregen bij toepassing van de bepalingen in § 2 van dit artikel, beperkt tot 100.000 euro (4 033 990 BEF) voor een gezin bestaande uit één of twee personen. Dit bedrag wordt verhoogd met 10 % per bijkomende persoon. Het mag echter niet groter zijn dan 150.000 euro (6 050 985 BEF).

Het Fonds kan de bedragen bedoeld in het eerste en tweede lid van deze paragraaf wijzigen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

§ 4. De bedragen bedoeld in het eerste en tweede lid van § 3 van dit artikel zijn gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemmen overeen met de index van november 2001. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

§ 5. Als de ontleners voldoet aan alle voorwaarden voor teruggave van registratierechten en/of van belastingen op de toegevoegde waarde of enige financiële tegemoetkoming van het Gewest of van een andere overheid in het raam van de vastgoedverrichting waarop de hypotheeklening of de daaraan verbonden kosten betrekking hebben,

— dan verbindt hij zich ertoe het nodige te doen om deze te verkrijgen;

— dan verbindt hij zich er onherroepelijk toe het verkregen bedrag aan te wenden voor de gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de hypotheeklening.

Op grond van omstandige verantwoordingsstukken kan van deze verplichtingen afgeweken worden, onder voorbehoud van voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds.

Art. 11. § 1. Tijdens de terugbetaling van de hypotheeklening kan de ontleners verzoeken om heropname van het krediet voor de uitvoering van werken in zijn woning. Een dergelijke heropname kan slechts één keer worden toegestaan, behalve wanneer de woning een zwaar gebrek vertoont.

§ 2. Elk verzoek om heropname van krediet wordt beschouwd als een hernieuwde aanvraag van een hypotheeklening in de zin van dit besluit. De heropname mag niet groter zijn dan hetzij het reeds terugbetaalde kapitaal, hetzij het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning na uitvoering van de werken en het uitstaande saldo van de hypotheeklening.

TITRE IV. — *Montant du prêt*

Art. 9. Le demandeur doit consacrer le plus possible de moyens propres à l'opération immobilière qui fait l'objet du prêt hypothécaire.

Art. 10. § 1^{er}. Le Fonds fixe le montant du prêt hypothécaire en tenant compte des possibilités financières du demandeur.

§ 2. Sans préjudice des dispositions de l'article 9, le montant du prêt hypothécaire ne peut dépasser :

1° le coût de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, sous le régime de la T.V.A.;

2° le prix d'acquisition de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération d'achat d'une habitation existante;

3° le prix de la part de propriété à acquérir, lorsqu'il s'agit d'une opération de sortie d'indivision;

4° le coût des travaux, lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'assainissement ou d'adaptation;

5° le solde restant dû du prêt hypothécaire à rembourser, lorsqu'il s'agit d'une opération de remboursement de dettes.

Lorsque l'opération immobilière couvre plusieurs de ces éventualités, celles-ci sont cumulées pour déterminer le montant maximum du prêt hypothécaire.

Le montant du prêt hypothécaire ainsi fixé peut être majoré jusqu'à concurrence des frais, honoraires et taxes inhérents à l'opération, sans pour autant pouvoir excéder la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

Toutefois, le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, peut déroger à cette dernière règle s'il l'estime justifié sur base de présomptions favorables, et accepter que le montant du prêt hypothécaire excède de 20 % maximum la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

§ 3. Sans préjudice des dispositions de l'article 13, le montant du prêt hypothécaire obtenu en application des dispositions du § 2 du présent article est limité à 100.000 euros (4 033 990 BEF) pour un ménage composé d'une ou de deux personnes(s). Ce montant est majoré de 10 % par personne supplémentaire. Il ne peut toutefois excéder 150.000 euros (6 050 985 BEF).

Le Fonds peut modifier les montants visés aux alinéas 1^{er} et 2 du présent paragraphe, moyennant l'accord du Ministre.

§ 4. Les montants visés aux 1^{er} et 2^e alinéas du § 3 du présent article sont liés à l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspondent à l'indice du mois de novembre 2001. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 5. Si l'emprunteur réunit les conditions pour obtenir une restitution de droits d'enregistrement et/ou de taxes sur la valeur ajoutée, ou une intervention financière quelconque de la Région ou de tout autre pouvoir public, dans le cadre de l'opération immobilière faisant l'objet du prêt hypothécaire ou des frais y afférents :

— il s'engage à effectuer toutes les démarches utiles pour en bénéficier;

— il s'engage irrévocablement à en affecter le montant au remboursement partiel, anticipé du prêt hypothécaire.

Il peut être dérogé à ces obligations, moyennant autorisation écrite préalable du Fonds, sur base de justificatifs circonstanciés.

Art. 11. § 1^{er}. Au cours du remboursement du prêt hypothécaire, l'emprunteur peut demander une reprise d'encours pour l'exécution de travaux dans son habitation. Une telle reprise d'encours ne peut être accordée qu'une seule fois, sauf si un vice important affecte l'habitation.

§ 2. Toute demande de reprise d'encours est considérée comme une nouvelle demande de prêt hypothécaire au sens du présent arrêté. Cette reprise d'encours ne peut excéder, ni le capital déjà remboursé, ni la différence entre la valeur vénale de l'habitation après la réalisation des travaux et le solde restant dû du prêt hypothécaire.

Het bedrag van de heropname mag niet kleiner zijn dan 3.000 euro (121 020 BEF). Het is gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemt overeen met de index van november 2001. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

§ 3. Het Fonds oordeelt op grond van de aard van de werken, de solvabiliteit van de ontleners en de terugbetalingslasten en het investeringsvermogen dat deze aan het geheel van verrichtingen beslist te besteden.

Art. 12. Er moet voor de woning een hypothecaire inschrijving gebeuren in eerste of tweede rang. De lening in tweede hypotheekrang mag niet groter zijn dan het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, en het uitstaande saldo van de lening in eerste hypotheekrang.

Als de inschrijving in eerste hypotheekrang is genomen ten gunste van het Fonds, dan kan dit, in overeenstemming met de Regeringscommissarissen, op grond van gunstige vermoedens en omstandige verantwoordingsstukken ermee instemmen dat het bedrag van de hypotheeklening in tweede rang groter is dan het in het eerste lid van dit artikel omschreven verschil.

Als de eerste hypotheekrang is genomen ten gunste van een derde, dan onthoudt de ontleners zich ervan de voormelde derde te verzoeken om een heropname van het krediet.

Art. 13. Het bedrag van de hypotheeklening, zoals dit is vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 10, 11 en 12, kan verhoogd worden met de premie van de tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal bedoeld in artikel 24.

TITEL V. — Rentevoet

Art. 14. § 1. De jaarlijkse rentevoet die op de hypotheeklening wordt toegepast, wordt vastgesteld volgens de bepalingen van dit artikel.

§ 2. De jaarlijkse rentevoet wordt berekend op grond van de volgende formule :

$$R = \frac{RR \times I}{MI}$$

waarbij :

R = de jaarlijkse rentevoet van toepassing op het bedrag van de hypotheeklening;

RR = de referentie-rentevoet bedoeld in § 3 van dit artikel;

I = de inkomsten vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van art. 1, 9°, en art. 4, § 2;

— MI = het maximumbedrag voor de inkomsten, bedoeld in artikel 4, § 1, eerste lid, en § 3.

De rentevoet die op deze wijze berekend wordt, mag niet kleiner zijn dan 2 %. Hij wordt afgerond tot op het honderdste procent lager of hoger naargelang het cijfer van de duizendsten procent kleiner dan 5 is of gelijk aan of groter dan 5.

§ 3. De jaarlijkse referentie-rentevoet wordt vastgesteld op 6,75 %. Het Fonds kan beslissen deze rentevoet te wijzigen, onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

§ 4. De jaarlijkse rentevoet zoals bedoeld in § 2 van dit artikel wordt verminderd met :

1 % per jaar als de natuurlijke persoon of personen die zich aanvrager hebben gesteld op de referentiedatum jonger zijn dan 35 jaar;

— 0,50 % per jaar per persoon ten laste. De vermindering voor personen ten laste mag evenwel niet groter zijn dan 2 %. Om deze vermindering te bepalen, wordt het aantal personen ten laste in aanmerking genomen dat geldt op de dag waarop het Fonds oordeelt over de aanvraag om een hypotheeklening.

Onverminderd de bepalingen van § 5 van dit artikel mag de jaarlijkse rentevoet die op deze wijze wordt berekend niet kleiner zijn dan 2 % en niet hoger dan 6 %.

Het Fonds kan de voormelde jaarlijkse rentevoeten aanpassen, onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

§ 5. Als de woning gedeeltelijk wordt bestemd voor beroeps- of handelsdoeleinden, dan wordt de overeenkomstig de bepalingen van §§ 2 en 4 van dit artikel berekende jaarlijkse rentevoet verhoogd met 1 % per jaar.

Als de woning bestemd wordt voor verhuur, dan kan het Fonds in functie van de huuropbrengst een jaarlijkse verhoging toepassen van 1 tot 3 % op de voormelde rentevoet.

Deze twee verhogingen kunnen samen opgelegd worden.

Elle ne peut être inférieure à 3.000 euros (121 020 BEF). Ce montant est lié à l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspond à l'indice du mois de novembre 2001. Il est adapté chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et est arrondi à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 3. Le Fonds statue en fonction de la nature des travaux, de la solvabilité de l'emprunteur et de la charge de remboursement, ainsi que du pouvoir d'investissement qu'il décide d'affecter à l'ensemble de ces opérations.

Art. 12. L'habitation doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en premier ou en deuxième rang. Le prêt de deuxième rang d'hypothèque ne peut excéder la différence entre la valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, et le solde restant dû du prêt de premier rang d'hypothèque.

Toutefois, lorsque l'inscription en premier rang d'hypothèque est prise au profit du Fonds, celui-ci peut, avec l'accord des commissaires du Gouvernement, sur base de présomptions favorables et de justificatifs circonstanciés, accepter que le montant du prêt hypothécaire de deuxième rang excède la différence définie à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Lorsque le premier rang d'hypothèque est pris au profit d'un tiers, l'emprunteur s'interdit de demander toute reprise d'encours à ce tiers.

Art. 13. Le montant du prêt hypothécaire tel que fixé conformément aux dispositions des articles 10, 11 et 12 peut être majoré du montant de la prime d'assurance temporaire au décès à capital décroissant visée à l'article 24.

TITRE V. — Taux d'intérêt

Art. 14. § 1^{er}. Le taux d'intérêt annuel appliqué au prêt hypothécaire est fixé selon les dispositions du présent article.

§ 2. Le taux d'intérêt annuel est déterminé selon la formule suivante :

$$I = \frac{I_r \times R_m}{R_f}$$

Où :

I = le taux d'intérêt annuel applicable au montant du prêt hypothécaire;

I_r = le taux de référence visé au § 3 du présent article;

R_m = les revenus établis conformément aux dispositions de l'art. 1^{er}, 9° et de l'art. 4, § 2.

R_f = le montant maximum des revenus visé à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et § 3.

Le taux ainsi calculé ne peut être inférieur à 2 %. Il est arrondi au centième de pour cent inférieur ou supérieur selon que le millième de pour cent obtenu est inférieur à 5 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 3. Le taux d'intérêt annuel de référence est fixé à 6,75 %. Le Fonds peut décider de modifier ce taux d'intérêt, moyennant l'accord du Ministre.

§ 4. Le taux d'intérêt annuel tel que visé au § 2 du présent article est réduit de :

— 1 % l'an si la ou les personne(s) physique(s) qui s'est ou se sont constituée(s) comme demandeur est ou sont âgée(s) de moins de 35 ans à la date de référence;

— 0,50 % l'an par personne à charge. La réduction pour personnes à charge ne peut toutefois pas excéder 2 %. Le nombre de personnes à charge pris en considération pour établir cette réduction est celui qui vaut à la date où le Fonds statue sur la demande de prêt hypothécaire.

Sans préjudice des dispositions du § 5 du présent article, le taux d'intérêt annuel ainsi calculé ne peut être inférieur à 2 %, ni excéder 6 %.

Le Fonds peut modifier les taux d'intérêt annuels précités, moyennant l'accord du Ministre.

§ 5. En cas d'affectation partielle de l'habitation à des fins professionnelles ou commerciales, le taux d'intérêt annuel calculé conformément aux dispositions des §§ 2 et 4 du présent article est majoré de 1 % l'an.

En cas d'affectation de l'habitation à des fins de location, le Fonds peut appliquer une majoration de 1 à 3 % l'an au taux d'intérêt précité en fonction du produit locatif.

Ces deux majorations peuvent être cumulées.

Art. 15. § 1. Tijdens de terugbetalingsperiode van de hypotheeklening wordt de jaarlijkse rentevoet aangepast :

— de eerste keer op de eerste 1 juni na de vijfde verjaardag van het verlijden van de akte van hypotheeklening als dit gebeurde tijdens de periode van 1 december tot en met 31 mei of op de eerste 1 december na de vijfde verjaardag van het verlijden van de akte van hypotheeklening als dit gebeurde tijdens de periode van 1 juni tot en met 30 november;

— en vervolgens om de vijf jaar op de verjaardag van de vorige aanpassing.

§ 2. Om tot herziening van deze rentevoet over te gaan, houdt men rekening met :

— enerzijds, alle inkomsten van de ontleners en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, waarop in België en in het buitenland personenbelasting verschuldigd is en die betrekking hebben op het voorlaatste jaar vóór dat van de aanpassing, behalve van de kinderen die op de herzieningsdatum jonger dan 25 jaar oud zijn;

— anderzijds, het aantal personen ten laste, zoals dit binnen vier maanden voorafgaand aan de aanpassing werd vastgesteld.

§ 3. Bij de aanpassing wordt de jaarlijkse rentevoet van toepassing op het uitstaande saldo van de hypotheeklening vastgesteld volgens de regels bepaald in artikel 14, §§ 2 tot 5, rekening houdend met het feit dat in de gebruikte formule 1 wordt vastgesteld overeenkomstig het eerste lid van § 2 van dit artikel.

§ 4. Indien de inkomsten zoals omschreven in § 2 van dit artikel het maximaal toegestane bedrag bepaald in artikel 4, §§ 1 en 3, overschrijden, dan is de nieuwe jaarlijkse rentevoet gelijk aan de referentierentvoet bedoeld in artikel 14, § 3, onverminderd de verhogingen bepaald in de artikelen 5, 14, § 5, en 29.

§ 5. Indien het Fonds niet in het bezit is van de vereiste verantwoordingsstukken met het oog op de toepassing van dit artikel, dan wordt de jaarlijkse rentevoet van ambtswege gelijkgebracht met de referentierentvoet bedoeld in artikel 14, § 3, onverminderd de verhogingen bepaald in de artikelen 5, 14, § 5, en 29.

Art. 16. Voor elk vervallen en niet betaald deel van de hypotheeklening kan de rente binnen de wettelijke perken verhoogd worden.

TITEL VI. — *Duur, terugbetaling en vereffening van de lening*

Art. 17. De duur van de hypotheeklening wordt vastgesteld in functie van de financiële mogelijkheden en de leeftijd van de aanvrager. Deze duur bedraagt ten hoogste 20 jaar.

In uitzonderlijke gevallen kan het Fonds toch hypotheekleningen toestaan voor een langere duur, maar nooit voor langer dan 30 jaar.

In alle gevallen dient de hypotheeklening volledig te zijn afgelost op het moment waarop de ontleners of, wanneer meerdere personen zich als ontleners hebben aangediend, de jongste contractant van de hypotheeklening de leeftijd van 65 jaar bereikt.

Art. 18. Het bedrag van de hypotheeklening wordt niet rechtstreeks aan de ontleners overhandigd maar, afhankelijk van het geval, aan de verkoper van de woning, aan de leveranciers van de materialen, aan de aannemers of aan andere schuldeisers die rechtstreeks betrokken zijn bij de verrichting waarvoor de hypotheeklening wordt aangegaan. Op grond van verantwoorde redenen kan het Fonds hierover evenwel anders beslissen.

Voor de vrijmaking van de gelden die de ontleners ter beschikking worden gesteld, is in voorkomend geval de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning vereist, behalve als het Fonds het in overeenstemming met de Regeringscommissarissen verantwoord vindt dat van deze regel wordt afgeweken.

TITEL VII. — *Waarborgen*

Art. 19. De hypotheeklening bedoeld in dit besluit mag slechts worden toegestaan indien het Fonds, op grond van de gegevens waarover het beschikt, meent dat de ontleners in staat zal zijn zijn financiële verplichtingen na te komen.

Art. 20. Om te voorkomen dat de woning het voorwerp zou worden van speculatie of dat haar bestemming omzeild wordt, verbindt de ontleners zich ertoe de beperkende bepalingen na te leven die door het Fonds met de instemming van de Minister worden vastgesteld met betrekking tot de bestemming, de aanpassing of de vervreemding van de woning.

Art. 15. § 1^{er}. Au cours de la période de remboursement du prêt hypothécaire, le taux d'intérêt annuel est adapté :

— la première fois, le 1^{er} juin suivant le cinquième anniversaire de la passation de l'acte de prêt hypothécaire, si celui-ci a été réalisé durant la période s'étalant du 1^{er} décembre au 31 mai et le 1^{er} décembre suivant le cinquième anniversaire de la passation de l'acte de prêt hypothécaire, si celui-ci a été réalisé durant la période s'étalant du 1^{er} juin au 30 novembre;

— ensuite, tous les cinq ans à la date anniversaire de l'adaptation précédente.

§ 2. Afin de procéder à l'adaptation de ce taux d'intérêt, il est tenu compte :

— d'une part, de l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques en Belgique et à l'étranger, afférents à l'avant-dernière année précédant celle de l'adaptation, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des revenus des enfants âgés de moins de 25 ans à la date de l'adaptation;

— d'autre part, du nombre de personnes à charge, tel qu'établi dans les 4 mois précédant l'adaptation.

§ 3. Lors de son adaptation, le taux d'intérêt annuel appliqué au solde restant dû du prêt hypothécaire est fixé selon les modalités prévues à l'article 14, §§ 2 à 5, étant entendu que dans la formule utilisée, Rm est établi conformément à l'alinéa 1^{er} du § 2 du présent article.

§ 4. Si les revenus tels que définis au § 2 du présent article dépassent le montant maximum autorisé fixé à l'article 4, §§ 1^{er} et 3, le nouveau taux d'intérêt annuel est égal au taux d'intérêt de référence visé à l'article 14, § 3, sans préjudice des majorations prévues aux articles 5, 14, § 5 et 29.

§ 5. Si le Fonds n'est pas en possession des attestations demandées en vue de l'application du présent article, le taux d'intérêt annuel est d'office porté au taux d'intérêt de référence visé à l'article 14, § 3, sans préjudice des majorations prévues aux articles 5, 14, § 5 et 29.

Art. 16. Toute partie échue et non payée du prêt hypothécaire est passible d'une majoration d'intérêt, dans les limites des dispositions légales.

TITRE VI. — *Durée, remboursement et liquidation du prêt*

Art. 17. La durée du prêt hypothécaire est fixée en fonction des ressources financières et de l'âge du demandeur. Elle est de 20 ans maximum.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut néanmoins consentir des prêts hypothécaires pour une durée plus longue, sans toutefois que cette durée excède 30 ans.

Dans tous les cas, le prêt hypothécaire doit être complètement amorti au moment où l'emprunteur ou, si plusieurs personnes se sont constituées emprunteur, le plus jeune des contractants du prêt hypothécaire atteint l'âge de 65 ans.

Art. 18. Le montant du prêt hypothécaire n'est pas remis directement à l'emprunteur mais, selon le cas, au vendeur de l'habitation, aux fournisseurs des matériaux, aux entrepreneurs ou aux autres créanciers directement concernés par l'opération faisant l'objet du prêt hypothécaire. Toutefois, sur base de motifs justifiés, le Fonds peut en décider autrement.

La libération des fonds mis à la disposition de l'emprunteur est soumise à la délivrance du permis d'urbanisme s'il échet, sauf si le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, estime justifié de déroger à cette règle.

TITRE VII. — *Garanties*

Art. 19. Le prêt hypothécaire visé dans le présent arrêté ne peut être consenti que si, sur base des renseignements dont il dispose, le Fonds estime que l'emprunteur sera en mesure de respecter ses engagements financiers.

Art. 20. Afin d'empêcher que l'habitation fasse l'objet de spéculation ou qu'elle soit détournée de sa destination, l'emprunteur doit s'engager à respecter les clauses restrictives, fixées par le Fonds en accord avec le Ministre, concernant l'affectation, la modification ou la cession de l'habitation.

Art. 21. Bij vervreemding van de woning dient het saldo van de hypotheeklening onmiddellijk volledig te worden terugbetaald.

Art. 22. De begunstigden van de hypotheeklening verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar jegens het Fonds in de authentieke akte van hypotheeklening. Zij dienen de woning met hypotheek te bezwaren ten gunste van het Fonds.

Art. 23. De ontlener verbindt zich ertoe binnen de wettelijke perken zijn lonen, wedden of vervangingsinkomens af te staan aan het Fonds om de progressieve aanzuivering van eventuele achterstallen mogelijk te maken.

Art. 24. Vooraleer de ontlener de hypotheeklening sluit, dient hij, behoudens uitzondering aanvaard door het Fonds, een tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal en enige premie aan te gaan bij een verzekeraar erkend door de Controledienst der Verzekeringen.

De bepalingen van het verzekeringscontract moeten door het Fonds erkend worden vóór de akte van hypotheeklening wordt verleden en overeenkomstig het doel van de verzekering dienen ze te vermelden dat het voordeel en het terugkooprecht hiervan als in pandgeving aan het Fonds overgedragen worden ten belope van de bedragen die de ontlener nog aan het Fonds verschuldigd is.

Art. 25. De woning moet verzekerd worden tegen alle risico's zoals brand, waterschade, blikseminslag en ontploffing voor de nieuwwaarde van de woning en dit voor de hele duur van de hypotheeklening.

De verzekering moet aangegaan worden bij een verzekeraar ingeschreven bij de Controledienst der Verzekeringen. Het bedrag van de vergoedingen waarop de ontlener recht heeft, moet als waarborg aan het Fonds overgedragen worden en vrijgegeven naarmate de uitvoering van de herstelwerken aan de woning vordert.

Art. 26. Als het Fonds dit verantwoord acht, kan het elke waarborg eisen die niet vermeld staat in de artikelen 19 tot 25.

TITEL VIII. — *Kosten*

Art. 27. Behoudens de wettelijke kosten verbonden aan de hypotheek en wat verschuldigd is krachtens andere wettelijke of verordende bepalingen mogen de kosten voor het aanleggen van het dossier en voor de schatting van het goed of de goederen waarop de waarborg van toepassing is voor rekening van de aanvrager of de ontlener gebracht worden.

Art. 28. Voor geen enkele aanvraag voor een hypotheeklening mogen de totale kosten voor het aanleggen van het dossier en voor de schatting meer bedragen dan 325 euro (13 110 BEF).

Dit bedrag is gebonden aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van de maand november 2001. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

Het Fonds kan het bedrag aanpassen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

TITEL IX. — *Slopbepalingen*

Art. 29. Als de ontlener niet alle verplichtingen naleeft die voortvloeien uit de bepalingen van dit besluit of van de akte van hypotheeklening of onjuiste of onvolledige gegevens verschaft, dan kan het Fonds :

— hetzij de volledige en onmiddellijke terugbetaling eisen van de hypotheeklening;

— hetzij een jaarlijkse rentevoet opleggen die ten hoogste overeenstemt met het cijfer bedoeld in §§ 3 en 5 van artikel 14, verhoogd met 2 % per jaar, en dit vanaf de dag van de overtreding, onverminderd andere verhogingen waarin bij toepassing van dit besluit reeds voorzien werd.

Art. 30. Komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit besluit de begunstigden van een aanvullende hypotheeklening van het Fonds in het raam van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 december 2001 houdende goedkeuring van het reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen.

Art. 21. En cas d'aliénation de l'habitation, le solde du prêt hypothécaire doit aussitôt être intégralement remboursé.

Art. 22. Les bénéficiaires du prêt hypothécaire s'obligent solidairement et indivisiblement à l'égard du Fonds, dans l'acte authentique de prêt hypothécaire. Ils doivent affecter l'habitation en hypothèque au profit du Fonds.

Art. 23. L'emprunteur s'engage à céder au Fonds ses salaires, appointements ou revenus de remplacement, dans les limites des dispositions légales, pour permettre l'apurement progressif des arriérés éventuels.

Art. 24. L'emprunteur doit, sauf exception acceptée par le Fonds, contracter une assurance temporaire au décès, à capital décroissant et à prime unique, auprès d'un assureur inscrit à l'Office de Contrôle des Assurances avant la conclusion du prêt hypothécaire.

Les dispositions du contrat d'assurance doivent être agréées par le Fonds avant la passation de l'acte de prêt hypothécaire et prévoir, conformément au but de l'assurance, que le bénéficiaire et le droit au rachat de cette dernière sont transférés, à titre de mise en gage et à concurrence des sommes restant dues, au Fonds par l'emprunteur.

Art. 25. L'habitation doit être assurée contre tous les risques, tels que l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la valeur à neuf de l'habitation, et ce, pendant toute la durée du prêt hypothécaire.

L'assurance doit être contractée auprès d'un assureur inscrit à l'Office de Contrôle des Assurances. Le montant des indemnités auxquelles l'emprunteur a droit doit être transféré au Fonds, à titre de garantie, et est libéré au fur et à mesure de l'exécution des travaux de réhabilitation de l'habitation.

Art. 26. Le Fonds peut exiger toute autre garantie que celles visées aux articles 19 à 25, s'il l'estime justifié.

TITRE VIII. — *Frais*

Art. 27. En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, seuls les frais de constitution de dossier et d'expertise du ou des bien(s) offert(s) en garantie peuvent être mis à charge du demandeur ou de l'emprunteur, selon le cas.

Art. 28. Pour chaque demande de prêt hypothécaire, le total des frais de constitution de dossier et d'expertise ne peut excéder 325 euros (13 110 BEF).

Ce montant est lié à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2001. Il est indexé chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de novembre de l'année précédant celle de l'adaptation et est arrondi à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

Il peut être modifié par le Fonds, moyennant l'accord du Ministre.

TITRE IX. — *Dispositions finales*

Art. 29. Si l'emprunteur ne respecte pas toutes les obligations résultant des dispositions du présent arrêté ou de son acte de prêt hypothécaire, ou fournit des informations fausses ou incomplètes, le Fonds peut :

— soit exiger le remboursement intégral et immédiat du prêt hypothécaire;

— soit appliquer un taux d'intérêt annuel correspondant au maximum à celui visé aux §§ 3 et 5 de l'article 14, majoré de 2 % l'an, et cela dès la date de l'infraction, sans préjudice des autres majorations déjà prévues en application du présent arrêté.

Art. 30. Sont exclus du bénéfice du présent arrêté, les bénéficiaires d'un prêt hypothécaire complémentaire auprès du Fonds dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001 portant approbation du règlement relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du Fonds B2 pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages.