

§ 2. De toelage wordt vereffend na de ontvangst van :

1° de eindrekening van de werken die door het college van burgemeester en schepenen voor eensluidend verklaard is;

2° het verslag betreffende de toekenning van de opdracht, overeenkomstig de regeling betreffende de overheidsopdrachten;

3° facturen en andere documenten waarbij de toekenning van de toelage wordt gerechtvaardigd;

4° het proces-verbaal waarin de voorlopige ontvangst alsook het aantal werkelijk vervangen toestellen worden vermeld.

§ 3. Het bedrag van de toelage wordt herzien als uit de eindrekening van de werken blijkt dat het aantal werkelijk geplaatste toestellen van openbare verlichting lager is dan het basisaantal dat gebruikt werd voor de berekening van de toelage.

§ 4. De in dit besluit bedoelde toelagen mogen niet gecumuleerd worden met andere toelagen.

**Art. 6.** De toelage-ontvanger kan door de Minister worden verplicht alle inlichtingen te bezorgen betreffende de gesubsidieerde installaties alsook het beheer daarvan.

**Art. 7.** De toelage-ontvanger die de bepalingen van dit besluit niet in acht neemt, wordt verplicht het bedrag van die toelage onverwijld terug te betalen.

Ongerechtvaardigde toelagen mogen geheel of gedeeltelijk worden ingevorderd op de bedragen van elke toelage die later op basis van dit besluit toegekend wordt.

**Art. 8.** De Minister tot wiens bevoegdheden de energie behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 1 april 1999.

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

De Minister van Onderzoek, Technologische Ontwikkeling, Sport en Internationale Betrekkingen,  
W. ANCION



F. 99 — 1368

[C - 99/27356]

**1<sup>er</sup> MARS 1999. — Arrêté ministériel**

**portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie**

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

Vu le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu la décision prise le 22 février 1999 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Est approuvé le règlement des prêts ci-annexé, établi en vertu de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

**Art. 2.** L'arrêté ministériel du 26 mai 1993 portant approbation du règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie au moyen des capitaux du Fonds B2, modifié par les arrêtés ministériels des 8 février 1994, 22 août 1994, 7 septembre 1994, 20 septembre 1994, 21 décembre 1994, 20 avril 1995 et 1<sup>er</sup> février 1996, est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 1<sup>er</sup> mars 1999.

W. TAMINIAUX



Règlement des prêts du fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

**TITRE Ier. — Terminologie**

Article 1<sup>er</sup>. La société coopérative « Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie » est désignée, dans les articles qui suivent, sous la dénomination « Fonds ».

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

a) « valeur vénale ou valeur estimée de l'immeuble », sa valeur actuelle déterminée par une expertise du Fonds;

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

c) « travaux importants », ceux dont le coût représente 50 % au moins de la valeur vénale de l'immeuble après travaux;

d) « coût réel ou estimé des travaux », leur prix réel établi en tenant compte des mêmes données que celles énumérées sous le littéra b).

**TITRE II. — Objet des prêts**

Art. 3. Les prêts permettent la réalisation d'opérations immobilières, ayant trait à un logement, sis en Région Wallonne et affecté à usage exclusif d'habitation : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, adaptation, restructuration et remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins.

Art. 4. Les prêts peuvent également être consentis, aux fins énumérées à l'article 3 du présent règlement :

- a) pour des logements qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice de la profession d'agriculteur ou d'horticulteur;
- b) pour des logements qui comportent des locaux destinés à l'exercice d'une profession artisanale, commerciale, libérale ou autre.

**TITRE III. — Conditions relatives au demandeur et sa famille**

Art. 5. Le demandeur doit être la personne de référence d'une famille comptant au moins trois enfants à charge.

Art. 6. La composition de la famille et les revenus s'apprécient à la date à laquelle le Fonds notifie au candidat emprunteur d'avoir à verser le montant des frais d'expertise prévu à l'article 29 du présent règlement.

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

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

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

Est considéré comme "personne handicapée", la personne :

- soit atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections;
- soit dont la capacité de gain est réduite à un tiers au moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées;
- soit dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.

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

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

Cette disposition est également applicable dans les mêmes conditions au conjoint du demandeur, à la personne avec laquelle il vit maritalement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement un lien de parenté jusqu'au second degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds une fois que le logement objet du prêt est occupé et, au plus tard, six mois après le premier jour de l'occupation.

Art. 8. § 1<sup>er</sup>. Les revenus recueillis par le demandeur ne peuvent dépasser le montant global de 1 475 000 BEF ou 1 725 000 BEF selon qu'il s'agit d'une famille composée d'un seul emprunteur ou de plusieurs, augmenté de 75 000 BEF par enfant à charge à partir du quatrième.

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

§ 3. Sur autorisation écrite des emprunteurs, le Fonds peut obtenir auprès de l'administration compétente, les attestations relatives à leurs revenus.

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

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun.

§ 4. Dix ans après la signature de l'acte, un contrôle portant sur les revenus de l'emprunteur est effectué.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre au Fonds, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle ou tout autre document permettant ce contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur peut 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 selon sa nouvelle capacité financière.

Art. 9. Postérieurement à la date visée à l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup> du présent règlement, les emprunteurs ne peuvent posséder entièrement en propriété ou en usufruit un logement autre que l'immeuble objet du prêt.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il résulte d'une enquête du Fonds que le logement est inhabitable, non améliorable ou surpeuplé selon le Code.

Si le logement est surpeuplé par la famille de l'emprunteur, celui-ci doit le mettre en vente dans le délai d'un an à partir de la conclusion de l'emprunt et consacrer le produit net de la vente, après déduction facultative d'une somme que le Fonds fixe, au remboursement anticipé du prêt.

Pour l'application de la condition reprise au premier alinéa du présent article, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de propriété ou d'usufruit réalisées par les emprunteurs au cours des deux années précédant la date visée à l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup> du présent règlement.

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

Art. 10. L'emprunteur et sa famille ont l'obligation d'habiter l'immeuble objet du prêt. Il leur est interdit d'en donner en location tout ou partie, sauf en cas de circonstances exceptionnelles et moyennant autorisation écrite préalable du Fonds.

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

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

Art. 12. Il est interdit à l'emprunteur pendant toute la durée du prêt, d'affecter son logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Art. 13. Aucun prêt ne peut être consenti pour un logement ne réunissant pas les conditions d'hygiène et d'habitabilité jugées suffisantes par le Fonds en référence aux normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

Le logement doit être suffisamment spacieux pour loger décemment la famille, compte tenu du nombre, du sexe et de l'âge des personnes qui le composent. Il doit comporter, en principe, trois chambres à coucher au moins.

Art. 14. Sous réserve des dérogations prévues à l'article 15 du présent règlement, la valeur vénale du logement objet du prêt ne peut excéder, terrain compris, les maxima suivants.

§ 1<sup>er</sup>. Lorsque le prêt a pour objet une construction nouvelle, l'exécution de travaux importants, l'achat d'un logement vendu par la Société wallonne du logement et ses sociétés agréées, ou l'achat d'un logement dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de vingt ans, la valeur vénale que peut atteindre, au maximum, le logement, terrain compris, si la famille compte trois enfants faisant partie du ménage, est de 3 850 000 BEF.

Ce maximum est augmenté de :

- a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers;
- b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6 du présent règlement;
- c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée.

Ces majorations sont cumulatives.

Ce maximum, ainsi majoré, est arrondi au millier supérieur ou au millier inférieur selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq cents francs.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé selon l'article 7 du présent règlement.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, au conjoint du demandeur ou la personne avec laquelle il vit maritalement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement un lien de parenté jusqu'au second degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

§ 2. Lorsque le prêt a un objet autre que ceux énumérés au § 1<sup>er</sup> du présent article, la valeur vénale que peut atteindre, au maximum le logement, terrain compris, si la famille compte trois enfants faisant partie du ménage, est de 3 400 000 BEF.

Ce maximum est affecté des majorations prévues au § 1<sup>er</sup> du présent article.

§ 3. Les montants des valeurs vénales et des prêts, fixés aux § 1<sup>er</sup> et 2 du présent article sont majorés de 300 000 BEF lorsque le logement est situé :

- 1° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
- 2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;
- 3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce Code;
- 4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;
- 5° soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79 du Code du logement.

§ 4. Lorsque le prêt a pour objet une construction nouvelle, l'exécution de travaux importants, l'achat d'un logement vendu par la Société wallonne du logement et ses sociétés agréées ou l'achat d'un logement dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de cinq ans, les montants fixés conformément aux § 1<sup>er</sup> et 3 du présent article sont majorés de 250.000 F de manière cumulative, lorsqu'il s'agit :

- d'un logement situé dans un noyau d'habitat;
- de l'acquisition d'un logement, en vertu d'une convention avec une entreprise privée, pour autant qu'il n'ait jamais été occupé et qu'il réponde aux critères définis ci-dessus au présent paragraphe;
- de la démolition au ras du sol d'un ou de plusieurs logements reconnus non améliorables et de la reconstruction d'un logement sur la ou les parcelles ainsi libérées.

§ 5. Pour la détermination des valeurs maximales fixées par les quatre premiers paragraphes du présent article, la valeur du terrain est basée sur son prix moyen en Région wallonne l'année de la demande, selon la formule suivante :

$VVr = VVav + S (Pm \times 0,8) - T$  dans laquelle :

VVr = Valeur Vénale rectifiée;

VVav = Valeur Vénale avant travaux expertisée;

S = Superficie totale de la parcelle expertisée;

Pm = Prix moyen du terrain à bâtir nu en Wallonie l'année de la demande;

T = Prix total du terrain figurant à l'expertise.

Le montant maximum du prêt, déterminé conformément à l'article 16 du présent règlement, n'est pas modifié par la valeur vénale ainsi calculée.

§ 6. Les valeurs vénales maxima de 3 850 000 BEF et 3 400 000 BEF, mentionnées dans les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 du présent article, font l'objet d'une adaptation annuelle, au 1<sup>er</sup> janvier, au départ de l'indice ABEX en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 1996, conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Valeur vénale (N)} \times \text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier (N)}}{\text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier (N - 1)}}$$

Cette adaptation s'applique par tranche de 50 000 francs.

Art. 15. § 1<sup>er</sup>. Le Fonds peut, le cas échéant, admettre des dépassements des valeurs maxima fixées à l'article 14 du présent règlement lorsque l'opération immobilière, en vue de laquelle le prêt est consenti, a pour objet soit l'achat d'un logement vendu par un opérateur immobilier visé par le Code, soit la construction d'un logement, sur promesse d'acquisition, à l'intervention de ce même opérateur.

§ 2. Lorsque l'intervention du Fonds consiste en un prêt de second rang d'hypothèque, consenti après un prêt de 1<sup>er</sup> rang d'une société de crédit social ou de la Société wallonne du logement, la valeur maximum que peut atteindre l'immeuble, terrain compris, est, par dérogation aux dispositions de l'article 14 du présent règlement, celle admise, par le créancier ayant accordé un prêt de premier rang.

§ 3. Pour apprécier la valeur vénale de l'immeuble, il n'est pas tenu compte des terres et des constructions utilisées à des fins professionnelles lorsque le demandeur est établi comme agriculteur ou comme horticulteur.

#### TITRE V. — Montant maximum du prêt

Art. 16. Sans préjudice aux articles 17, 18 et 19 du présent règlement, le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris le prêt à taux familial dégressif, le montant de la prime unique d'assurance-vie visée à l'article 27 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds et des aides attribuées par la Région, ne peut, selon le cas, excéder 100 % :

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

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

Le pourcentage de 100 % est ramené à 90 % lorsque le remboursement du prêt n'est pas garanti par l'assurance-vie, visée à l'article 27 du présent règlement.

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

Art. 17. Les prêts de second rang d'hypothèque ne peuvent excéder, quel que soit leur objet, 750 000 BEF.

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

Art. 18. L'emprunteur doit consacrer à l'opération immobilière, pour laquelle le prêt est consenti, le plus possible d'économies personnelles, le Fonds se réservant de fixer le montant du prêt en tenant compte des possibilités pécuniaires de l'intéressé. Le montant de l'apport personnel d'économies doit atteindre, au minimum, une somme suffisante pour couvrir tous les frais, inhérents à l'opération et, en outre, la différence entre le coût réel ou la valeur vénale de l'immeuble et la quotité maximum du prêt définie à l'article 16 du présent règlement.

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

- l'apport du terrain, non grevé de charges, sur lequel le logement est ou sera construit;
- les matériaux déjà payés, approvisionnés en vue de la construction ou des travaux à exécuter;
- la ou les parts indivises, déduction faite des charges éventuelles, que possède l'emprunteur dans le bien dont il acquiert la propriété entière;
- la valeur nette, sous déduction des dettes éventuelles qui la grèvent, d'un logement antérieurement acquis.

Art. 19. Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut déroger aux quotités fixées à l'article 16 du présent règlement et admettre que l'apport d'économies personnelles soit inférieur aux minima fixés à l'article 18, alinéa 1<sup>er</sup> du présent règlement. Pour chaque cas d'espèce, il détermine les conditions de garanties auxquelles l'emprunteur doit satisfaire.

#### TITRE VII. — Taux d'intérêt

Art. 20. § 1<sup>er</sup>. Les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants :

a) pour une famille composée d'un seul emprunteur ayant trois enfants à charge :

- 1° 2 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 625 000 BEF;
- 2° 2,50 % l'an si les revenus sont compris entre 625 001 BEF et 825 000 BEF;
- 3° 3 % l'an si les revenus sont compris entre 825 001 BEF et 1 025 000 BEF;
- 4° 3,75 % l'an si les revenus sont compris entre 1 025 001 BEF et 1 275 000 BEF;
- 5° 4,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1 275 001 BEF et 1 475 000 BEF.

b) pour une famille composée de plusieurs emprunteurs ayant trois enfants à charge :

- 1° 2 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 775 000 BEF;
- 2° 2,50 % l'an si les revenus sont compris entre 775 001 BEF et 1 000 000 BEF;
- 3° 3 % l'an si les revenus sont compris entre 1 000 001 BEF et 1 225 000 BEF;
- 4° 3,75 % l'an si les revenus sont compris entre 1 225 001 BEF et 1 475 000 BEF;
- 5° 4,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1 475 001 BEF et 1 725 000 BEF.

§ 2. Ces taux nets sont diminués de 0,50 % l'an lorsque le logement est situé :

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

§ 3. Ces taux nets sont diminués de 0,50 % l'an par enfant à charge à partir du quatrième sans pouvoir toutefois être inférieurs à 1 % l'an.

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

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

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

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

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

En cas de réduction du taux en cours de prêt, le montant de la mensualité est réduit à due concurrence pour la durée restant à courir.

§ 5. Le Fonds peut appliquer un taux conventionnel inférieur de 0,50 % l'an au taux net. Ce taux conventionnel est, compte tenu de la charge supplémentaire résultant du fractionnement des annuités de remboursement, réputé correspondre au taux net précité.

§ 6. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 4, *littera b)* du présent règlement, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux des paragraphes précédents sont majorés de 0,50 % l'an.

§ 7. Lorsque l'amortissement du capital ne s'effectue pas par annuités fractionnées mais par mensualités, le taux mensuel est fixé entre le taux net et le taux conventionnel résultant de l'application des paragraphes précédents, et calculé au moyen de la formule  $(1 + i)^{12} = 1 + I$ , où *i* représente l'intérêt mensuel retenu et *I* le taux annuel correspondant.

§ 8. Les taux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article sont modifiés automatiquement conformément aux règles fixées par l'article 8, § 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds.

Art. 21. Les taux visés à l'article 20 du présent règlement sont majorés, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

#### **TITRE VIII. — Durée, remboursement et liquidation du prêt**

Art. 22. La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à 25 ans.

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

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

Art. 23. Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Art. 24. Le montant du prêt n'est pas remis en mains de l'emprunteur lui-même. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains, selon le cas, du vendeur, des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux, ou encore de la partie cédante de la créance reprise en charge par le Fonds.

#### **TITRE IX. — Garanties**

Art. 25. Les emprunteurs s'obligent solidairement dans l'acte authentique de prêt. Ils doivent affecter en hypothèque au profit du Fonds, l'immeuble objet du prêt.

Art. 26. Les emprunteurs doivent, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt, déléguer au Fonds leurs salaires ou appointements à concurrence de tous les montants exigibles.

Art. 27. Les emprunteurs doivent contracter auprès d'un assureur agréé par l'Office de Contrôle des Assurances, avant la signature de l'acte de prêt, une assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds. La prime peut leur être avancée par celui-ci en complément du montant principal du prêt. Un exemplaire de ce contrat doit être remis au Fonds.

Lorsque, pour motifs de santé, l'emprunteur n'est pas agréé par un assureur, le Fonds peut, à son gré, soit consentir le prêt sans exiger qu'il soit couvert par une assurance-vie, soit faire contracter l'assurance-vie sur la tête d'un autre membre de la famille, dont les revenus sont suffisants. Dans ce dernier cas, le Fonds peut exiger que ce membre intervienne en qualité de co-emprunteur solidaire.

**TITRE X. — Frais**

Art. 28. Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge de l'emprunteur.

Art. 29. § 1<sup>er</sup>. A l'occasion de la constitution de son dossier, le candidat emprunteur doit verser au Fonds, une somme de 5 000 BEF à titre d'avance pour frais d'expertise.

§ 2. Le montant visé au § 1<sup>er</sup> du présent article reste acquis au Fonds dès la réalisation de l'expertise. En cas d'annulation de la demande de prêt, sans qu'il y ait eu d'expertise, ce montant est remboursé au candidat emprunteur.

§ 3. Après offre des conditions de prêt, le candidat emprunteur est redevable au Fonds d'une somme de 2 000 BEF en couverture forfaitaire des frais de dossier.

**ÜBERSETZUNG**

D. 99 — 1368

[C - 99/27356]

**1. MÄRZ 1999 — Ministerialerlaß zur Genehmigung der Regelung der Darlehen vom «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie» (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie)**

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

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Hypothekendarlehen und die Mietbeihilfe des «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie»;

Aufgrund des Beschlusses, der am 22. Februar 1999 vom Verwaltungsrat des «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie» unter Vorbehalt der ministeriellen Genehmigung gefaßt worden ist,

Beschließt:

**Artikel 1** - Die beigefügte Regelung der Darlehen, die aufgrund von Artikel 16 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Hypothekendarlehen und die Mietbeihilfe des «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie» aufgestellt worden ist, wird genehmigt.

**Art. 2** - Der Ministerialerlaß vom 26. März 1993 zur Genehmigung der Regelung der Darlehen, die mittels der Kapitalien aus dem Fonds B2 vom «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie» zu gewähren sind, in seiner durch die Ministerialerlasse vom 8. Februar 1994, vom 22. August 1994, 7. September 1994, 20. September 1994, vom 20. April 1995, 1. Februar 1996 abgeänderten Fassung, wird aufgehoben.

**Art. 3** - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Namur, den 1. März 1999

W. TAMINIAUX

Regelung der Darlehen vom «Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie»

**TITEL I — Terminologie**

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

Art. 2 - Für die Anwendung der vorliegenden Bestimmungen gelten die folgenden Definitionen:

a) Verkaufs- oder Schätzwert des Gebäudes: der gegenwärtige Wert, der durch eine Begutachtung des Fonds bestimmt wird;

b) tatsächlicher oder geschätzter Preis des Gebäudes: sein tatsächlicher Baupreis, einschließlich des Grundstücks, der unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Lastenhefte, der Beschreibung der Arbeiten, der Aufmaße und Kostenschätzungen, der Ergebnisse der Submissionen und Ausschreibungen, sowie der durch die Unternehmer beim Abschluß des Werkvertrags bzw. der Werkverträge normalerweise praktizierten Preise bestimmt wird;

c) bedeutende Arbeiten: die Arbeiten, deren Preis wenigstens 50 % des Verkaufswerts des Gebäudes nach den Arbeiten entspricht;

d) tatsächliche oder geschätzte Kosten der Arbeiten: ihr tatsächlicher Preis, der unter Berücksichtigung der gleichen Angaben festgelegt wird, wie diejenigen, die unter b) aufgezählt sind.

**TITEL II — Gegenstand der Darlehen**

Art. 3 - Die Darlehen ermöglichen die Durchführung der folgenden Immobiliengeschäfte betreffend eine Wohnung, die in der Wallonischen Region gelegen ist und ausschließlich zu Wohnzwecken zu verwenden ist: Erwerb, Bau, Wiederaufbau, Sanierung, Anpassung, Umgestaltung und Rückzahlung von zu solchen Zwecken vorher aufgenommenen Schulden.

Art. 4 - Die Darlehen können ebenfalls zu den in Artikel 3 der vorliegenden Regelung aufgeführten Zwecken gewährt werden:

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

b) für Wohnungen, die Räume umfassen, die zur Ausübung eines kaufmännischen, handwerklichen, freien oder anderen Berufs bestimmt sind.

**TITEL III — Bedingungen betreffend den Antragsteller und dessen Familie**

Art. 5 - Der Antragsteller muß die Bezugsperson einer Familie mit mindestens drei unterhaltsberechtigten Kindern sein.

Art. 6 - Die Zusammensetzung der Familie und das Einkommen werden am Datum geschätzt, an dem der Fonds dem zukünftigen Darlehensnehmer mitteilt, daß er die in Artikel 29 der vorliegenden Regelung vorgesehenen Begutachtungskosten einzuzahlen hat.

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

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

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

b) das Kind, für das der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person keine solche Zulage beziehen, das aber vom Fonds als unterhaltsberechtigtes Kind betrachtet wird, wenn diese Personen den Beweis davon erbringen;

Als behinderte Person wird betrachtet:

- entweder die Person, die an einem mindestens 66%igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder einer mindestens 66%igen Verminderung dieser Fähigkeiten wegen einer oder mehrerer Erkrankungen leidet;

- 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;

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

Das Waisenkind sowie das behinderte Kind zählen für zwei Kinder.

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

Unter denselben Bedingungen findet diese Bestimmung ebenfalls Anwendung auf den Ehepartner des Antragstellers oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person, sowie auf jede Person, die mit einer solchen Behinderung behaftet ist, sofern sie und der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person höchstens im zweiten Grad verwandt sind und in häuslicher Gemeinschaft leben. In diesem Fall muß der Antragsteller sich verpflichten, dem Fonds den Beweis dieses Zusammenlebens zu erbringen, sobald die Wohnung, Gegenstand des Darlehens bewohnt wird und spätestens sechs Monate nach dem ersten Tag der Bewohnung.

Art. 8. § 1. - Das vom Antragsteller bezogene Einkommen darf den Gesamtbetrag von 1 475 000 BEF oder 1 725 000 BEF, je nach es sich um eine Familie mit nur einem Darlehensnehmer oder mit mehreren Darlehensnehmern handelt, zuzüglich 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind ab dem vierten, nicht überschreiten.

§ 2. Der Gesamtbetrag des zu berücksichtigenden Einkommens entspricht dem den Personensteuern unterworfenen Einkommen des Antragstellers und seines Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person; dieses Einkommen betrifft das vorletzte Jahr vor dem in Artikel 6 Absatz 1 der vorliegenden Regelung erwähnten Datum.

§ 3. Mit der schriftlichen Genehmigung der Darlehensnehmer kann der Fonds bei der zuständigen Verwaltung die Bescheinigungen betreffend ihr Einkommen erhalten.

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

Die Antragsteller, die Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte, die auf nationaler Ebene steuerfrei sind, genießen, müssen eine Bescheinigung des Schuldners vorlegen, mit der Angabe der Gesamtheit der erhaltenen Gehälter, Löhne oder Vergütungen, so daß die Grundlage ermittelt werden kann, die besteuert worden wäre, wenn dieses Einkommen nach dem gemeinrechtlichen System steuerlich erfaßt worden wäre.

§ 4. Zehn Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde wird eine Kontrolle über das Einkommen des Darlehensnehmers durchgeführt.

Zu diesem Zweck ist der Darlehensnehmer verpflichtet, dem Fonds auf dessen erste Anforderung hin den Steuerbescheid der Heberolle oder jede andere Unterlage, die diese Kontrolle ermöglicht, zu übermitteln.

Im Falle 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.

Art. 9. - Nach dem in Artikel 6 Absatz 1 der vorliegenden Regelung erwähnten Datum dürfen die Darlehensnehmer weder ganz Eigentümer noch Nießbraucher einer anderen Wohnung sein als derjenigen, die Gegenstand des Darlehens ist.

Es wird von dieser Bedingung abgewichen, wenn sich aus einer Untersuchung des Fonds ergibt, daß die Wohnung unbewohnbar, nicht verbesserungsfähig oder überbelegt im Sinne des Gesetzbuches ist.

Wenn die Wohnung durch die Familie des Darlehensnehmers überbelegt wird, muß dieser die Wohnung innerhalb einem Jahr ab dem Darlehensabschluß zum Verkauf anbieten und nach eventuellem Abzug einer vom Fonds festgelegten Summe den Verkaufserlös für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens bestimmen.

Für die Anwendung der im ersten Absatz des vorliegenden Artikels erwähnten Bedingung werden die Veräußerungen eines Teils des Eigentums oder Nießbrauchs, die im Laufe der zwei Jahre vor dem in Artikel 6, Absatz 1 der vorliegenden Regelung erwähnten Datum von den Darlehensnehmern vorgenommen worden sind, nicht berücksichtigt.

#### **TITEL IV — Bedingungen betreffend das Gebäude und dessen Bewohnung**

Art. 10 - Der Darlehensnehmer und seine Familie sind verpflichtet, das Gebäude, das Gegenstand des Darlehens ist, zu bewohnen. Es ist ihnen verboten, es außer in außergewöhnlichen Fällen und mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Fonds ganz oder teilweise zu vermieten.

Art. 11 - Das Gebäude darf nur mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Fonds einem handwerklichen oder kaufmännischen Gebrauch zugeteilt oder zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmt werden.

Wenn der Antragsteller Landwirt oder Gärtner ist, muß er die Ausübung seiner hauptberuflichen Tätigkeit durch eine Bescheinigung des Steuerkontrolleurs beweisen.

Art. 12 - Es wird dem Antragsteller verboten, während der ganzen Laufzeit des Darlehens seine Wohnung für eine Tätigkeit zu bestimmen, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt.

Art. 13 - Es darf kein Darlehen für eine Wohnung gewährt werden, wenn diese den Bedingungen in Sachen die Hygiene und Bewohnbarkeit nicht entspricht, die vom Fonds gemäß den vom Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegten Normen als genügend geschätzt werden.

Die Wohnung muß geräumig genug sein, um die Familie auf angemessener Weise aufzunehmen, unter Berücksichtigung der Anzahl, des Geschlechts und des Alters der Personen, die diese Familie zusammensetzen. Prinzipiell muß sie mindestens drei Schlafzimmer haben.

Art. 14 - Unter Vorbehalt der in Artikel 15 der vorliegenden Regelung vorgesehenen Abweichungen darf der Verkaufswert der Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, einschließlich des Grundstücks, die nachstehenden Höchstwerte nicht überschreiten:

§ 1. Wenn das Darlehen einen Neubau, die Ausführung von bedeutenden Arbeiten, den Erwerb einer von der "Société wallonne du Logement" oder deren zugelassenen Gesellschaften verkauften Wohnung oder den Erwerb einer Wohnung, die seit weniger als zwanzig Jahren fertiggestellt oder gebaut ist, betrifft, darf der Verkaufswert der Wohnung, einschließlich des Grundstücks, höchstens 3 850 000 BEF betragen, wenn die Familie drei Kinder zählt, die dem Haushalt angehören.

Dieser Höchstwert wird um das Folgende erhöht:

- a) 5 % pro Kind, das zusätzlich zu den ersten drei dem Haushalt angehört;
- b) 10 % wenn das jüngste Kind des Antragstellers, seines Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person am im ersten Absatz von Artikel 6 der vorliegenden Regelung erwähnten Bezugsdatum noch nicht acht Jahre alt ist;
- c) 10 % für jeden Verwandten in aufsteigender Linie des Antragstellers, seines Ehepartners oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person, wenn dieser Verwandte am vorerwähnten Bezugsdatum seit wenigstens sechs Monaten mit dem Antragsteller wohnt.

Diese Erhöhungen sind kumulativ.

Dieser derart erhöhte Höchstwert wird auf das nächste Tausend auf- bzw. abgerundet, je nachdem die Einerstelle fünfhundert BEF erreicht oder nicht.

Für die Bestimmung der Anzahl Kinder, die der Familie angehören, zählt das Kind, das gemäß Artikel 7 der vorliegenden Regelung als behindert anerkannt wird, für zwei Kinder.

Der Antragsteller, der in demselben Maße mit einem solchen Mangel oder einer solchen Verminderung der Fähigkeiten behaftet ist, wird außerdem betrachtet, als ob er ein der Familie angehörendes Kind hätte.

Unter denselben Bedingungen findet diese Bestimmung ebenfalls Anwendung auf den Ehepartner des Antragstellers, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person, sowie auf jede Person, die mit derselben Behinderung behaftet ist, soweit sie und der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person höchstens im zweiten Grad verwandt sind und in häuslicher Gemeinschaft leben. In diesem Fall muß der Antragsteller sich verpflichten, spätestens sechs Monate nach dem ersten Tag der Benutzung der Wohnung dem Fonds den Beweis dieses Zusammenlebens zu erbringen.

§ 2. Wenn das Darlehen einen anderen Gegenstand hat, als diejenigen, die im vorstehenden § 1 aufgezählt sind, darf der Verkaufswert der Wohnung, einschließlich des Grundstücks, höchstens 3 400 000 BEF betragen, wenn die Familie drei Kinder zählt, die dem Haushalt angehören.

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

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

- 1° entweder in einem in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Umkreis;
- 2° oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder -teilgebiet;
- 3° oder in einem architektonischen Gefüge, dessen Elementen aufgrund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmalschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;
- 4° oder in einem Stadterneuerungsbereich, der in Anwendung der Regelung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Subventionen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen festgelegt worden ist;
- 5° oder in einem bevorzugten Initiativgebiet im Sinne von Artikel 79 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches.

§ 4. Wenn das Darlehen einen Neubau, die Ausführung von bedeutenden Arbeiten, den Erwerb einer von der "Société wallonne du Logement" oder deren zugelassenen Gesellschaften verkauften Wohnung oder den Erwerb einer Wohnung, die seit weniger als fünf Jahren fertiggestellt oder gebaut ist, betrifft, werden die nach § 1 und 3 des vorliegenden Artikels festgelegten Beträge um 250 000 BEF kumulativ erhöht, wenn es sich um das folgende handelt:

- um eine Wohnung, die in einem Wohnkern gelegen ist;
- um den Erwerb einer Wohnung aufgrund einer Vereinbarung mit einem Privatunternehmen, soweit diese Wohnung nie bewohnt worden ist und sie den im vorliegenden Paragraphen festgelegten Kriterien genügt.
- um den Abbruch bis auf den Boden einer oder mehrerer Wohnungen, die für nicht verbesserungsfähig anerkannt worden sind, und um den Wiederaufbau einer neuen Wohnung auf der bzw. den so frei gemachten Parzelle(n).

§ 5. Für die Bestimmung der in Anwendung von den ersten vier Paragraphen des vorliegenden Artikels festgelegten Höchstbeträge wird der Wert des Grundstücks entsprechend seinem durchschnittlichen Preis in der Wallonischen Region im Jahre des Antrags und gemäß der folgenden Formel berechnet:

$VV_r = VV_{av} + S (P_m \times 0,8) - T$ , wobei:

$VV_r$  = berichteter Verkaufswert;

$VV_{av}$  = begutachteter Verkaufswert vor den Arbeiten;

$S$  = Gesamtfläche der begutachteten Parzelle

$P_m$  = Durchschnittlicher Preis des unbebauten Baugrundstücks in der Wallonie im Jahre des Antrags

$T$  = Gesamtpreis des im Gutachten stehenden Grundstückes.

Der gemäß Artikel 16 der vorliegenden Regelung bestimmte Höchstbetrag des Darlehens wird nicht durch den so berechneten Verkaufswert abgeändert.



«§ 6. Die in § 1 und 2 des vorliegenden Artikels erwähnten höchsten Verkaufswerte von 3 850 000 BEF und 3 400 000 BEF werden jährlich am 1. Januar an den am 1. Januar 1996 geltenden ABEX-Index gemäß der folgenden Formel angepaßt:

$$\frac{\text{Verkaufswert (N)} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar (N)}}{\text{ABEX-Index am 1. Januar (N-1)}}$$

Diese Anpassung erfolgt durch Teilbeträge von 50 000 BEF.

Art. 15 - § 1. Der Fonds kann gegebenenfalls Überschreitungen der in Artikel 14 der vorliegenden Regelung festgelegten Höchstbeträge zulassen, wenn das Immobiliengeschäft, zwecks dessen das Darlehen gewährt wird, den Erwerb einer von einem im Gesetzbuch erwähnten Immobilienvermittler verkauften Wohnung oder den Bau einer Wohnung mit einer Erwerbsverpflichtung mit der Beteiligung desselben Vermittlers betrifft.

§ 2. Besteht die Beteiligung des Fonds aus einem zweitrangigen Hypothekendarlehen, das nach einem erstrangigen Darlehen einer Sozialkreditgesellschaft oder der «Société wallonne du Logement» gewährt wird, dann wird in Abweichung der Bestimmungen von Artikel 14 der vorliegenden Regelung der Höchstwert des Gebäudes, einschließlich des Grundstücks, derjenige sein, der vom erstrangigen Gläubiger für das betreffende Geschäft angenommen worden ist.

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

#### TITEL V — Höchstbetrag des Darlehens

Art. 16 - Unbeschadet der Bestimmungen der nachstehenden Artikel 17, 18 und 19 der vorliegenden Regelung darf der Gesamtbetrag, der aus der Gesamtheit der finanziellen Unterstützungen von Dritten, einschließlich des Darlehens mit degressivem Satz für Familien, des in Artikel 27 der vorliegenden Regelung erwähnten Einmalbeitrags der Lebensversicherung, wenn er vom Fonds vorgeschossen wird, und der von der Region gewährten Beihilfen besteht, je nach Fall 100 % des Folgenden nicht überschreiten:

- 1° der tatsächlichen Kosten der Bauarbeiten;
- 2° des Verkaufswerts des Gebäudes oder des Erwerbspreises, wenn dieser niedriger ist, im Falle eines Erwerbs;
- 3° des Verkaufswerts des Gebäudes im Falle der Rückzahlung von teuren Schulden;
- 4° der tatsächlichen Kosten der Sanierungsarbeiten.

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

Der Prozentsatz von 100 % wird auf 90 % herabgesetzt, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht durch die in Artikel 27 der vorliegenden Regelung erwähnten Lebensversicherung verbürgt wird.

Die sich ergebenden Beträge werden auf das nächste Tausend auf- bzw. abgerundet, je nachdem die Einerstelle fünfhundert BEF erreicht oder nicht.

Art. 17 - Die gewährten zweitrangigen Hypothekendarlehen dürfen, ungeachtet ihres Gegenstands, 750 000 BEF nicht überschreiten.

#### TITEL VI — Minimaleinbringung von persönlichen Ersparnissen

Art. 18 - Der Darlehensnehmer muß in das Immobiliengeschäft, für welches das Darlehen gewährt wird, so viele persönliche Ersparnisse wie möglich einbringen. Der Fonds behält sich das Recht vor, den Darlehensbetrag unter Berücksichtigung der finanziellen Fähigkeiten des Betroffenen festzulegen. Die Höhe der Einbringung persönlicher Ersparnisse muß mindestens eine Summe erreichen, mit der die gesamten, mit dem Geschäft verbundenen Kosten und außerdem die Differenz zwischen dem tatsächlichen Preis oder dem Verkaufswert des Gebäudes und dem in Artikel 16 der vorliegenden Regelung bestimmten Höchstanteil des Darlehens gedeckt werden können.

Im Sinne des vorliegenden Artikels gelten als "persönlichen Ersparnisse" neben den eigenen Barmitteln des Darlehensnehmers auch die von ihm in dem betreffenden Gut schon angelegten Naturalersparnisse, worunter insbesondere die Folgenden:

- die Bereitstellung des Grundstücks, das mit keinen Lasten belastet ist, und auf dem die Wohnung gebaut ist bzw. wird;
- die schon bezahlten Materialien, die zwecks des Baus oder der auszuführenden Arbeiten geliefert werden;
- der bzw. die Miteigentumsanteil(e) nach Abzug der eventuellen Lasten, die der Darlehensnehmer in dem Gut, von dem er das Volleigentum erwirbt, besitzt;
- der Nettowert einer vorher erworbenen Wohnung nach Abzug der eventuellen, ihn belastenden Schulden.

Art. 19 - In außergewöhnlichen Fällen kann der Fonds von den in Artikel 16 der vorliegenden Regelung festgelegten Anteilen abweichen und zulassen, daß die Einbringung persönlicher Ersparnisse unter den in Artikel 18, Absatz 1 der vorliegenden Regelung festgelegten Mindestbeträgen liegt. Für jeden Sonderfall bestimmt er die Sicherungsbedingungen, die der Darlehensnehmer erfüllen muß.

#### TITEL VII — Zinssatz

Art. 20 - § 1. Die Zinssätze werden dem Jahreseinkommen entsprechend und nach der folgenden Tabelle festgelegt:

a) für eine Familie mit einem einzigen Darlehensnehmer mit drei unterhaltsberechtigten Kindern:

- 1° 2 % jährlich, wenn das Einkommen unter oder gleich 625 000 BEF liegt;
- 2° 2,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 625 001 BEF und 825 000 BEF liegt;
- 3° 3 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 825 001 BEF und 1 025 000 BEF liegt;
- 4° 3,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 025 001 BEF und 1 275 000 BEF liegt;
- 5° 4,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 275 001 BEF und 1 475 000 BEF liegt;

b) für eine Familie mit mehreren Darlehensnehmern und drei unterhaltsberechtigten Kindern:

- 1° 2 % jährlich, wenn das Einkommen unter oder gleich 775 000 BEF liegt;
- 2° 2,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 775 001 BEF und 1 000 000 BEF liegt;
- 3° 3 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 000 001 BEF und 1 225 000 BEF liegt;
- 4° 3,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 225 001 BEF und 1 475 000 BEF liegt;
- 5° 4,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 475 001 BEF und 1 725 000 BEF liegt;

§ 2. Diese Nettosätze werden um 0,50 % jährlich herabgesetzt, wenn die Wohnung wie folgt gelegen ist:

- 1° entweder in einem in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Gebiet;
- 2° oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder -teilgebiet;
- 3° oder in einem architektonischen Gefüge, dessen Elementen aufgrund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmalschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;
- 4° oder in einem Stadterneuerungsbereich, das in Anwendung der Regelung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Subventionen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen festgelegt worden ist;
- 5° oder in einem bevorzugten Initiativgebiet, wie es von der Regierung bestimmt wurde.

§ 3. Diese Nettosätze werden um 0,50 % pro unterhaltsberechtigtes Kind ab dem vierten herabgesetzt, ohne daß sie jedoch unter 1 % pro Jahr liegen können.

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

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

Um in den Genuß der im vorliegenden Paragraphen vorgesehenen Herabsetzung kommen zu können, muß der Darlehensnehmer sie binnen den ersten drei Monaten des Jahres, ab dem diese Herabsetzung Anwendung finden kann, schriftlich beim Zentralsitz des Fonds beantragen.

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

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

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

§ 5. Der Fonds kann einen vereinbarten Satz, der um 0,50 % jährlich niedriger als der Nettosatz ist, anwenden. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Last, die sich aus der Teilung der Rückzahlungsjahresraten ergibt, wird davon ausgegangen, daß dieser vereinbarte Satz dem vorerwähnten Nettosatz entspricht.

§ 6. Wenn der Darlehensnehmer gemäß Artikel 4, littera *b*) der vorliegenden Regelung die Wohnung teilweise für die Ausübung eines kaufmännischen, handwerklichen, freien oder anderen Berufs bestimmt, werden die Zinssätze der vorstehenden Paragraphen um 0,50 % pro Jahr erhöht.

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

§ 8. Die in Paragraph 1 des vorliegenden Artikels erwähnten Zinssätze werden gemäß den durch Artikel 8, § 7 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Hypothekendarlehen und die Mietbeihilfe des Fonds festgelegten Regeln automatisch abgeändert.

Art. 21 - Die in Artikel 20 der vorliegenden Regelung erwähnten Zinssätze werden bei jeder Fälligkeit bis zur Bereinigung jedes fälligen und nicht bezahlten Teils des verschuldeten Restbetrags um höchstens 0,0416 % monatlich, d.h. um 0,50 % jährlich auf den gesamten verschuldeten Restbetrag erhöht.

#### **TITEL VIII — Laufzeit, Rückzahlung und Zahlung des Darlehens**

Art. 22 - Die Laufzeit des Darlehens wird nach den Geldmitteln der Familie und dem Alter des Darlehensnehmers und höchstens auf 25 Jahre festgelegt.

In außergewöhnlichen Fällen darf der Fonds jedoch Darlehen mit einer längeren Laufzeit gewähren, ohne daß sie dreißig Jahre überschreiten kann.

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

Art. 23 - Die Darlehen werden durch gleiche und ständige Monatsraten zurückgezahlt, die den Zins und die Kapitaltilgung beinhalten.

Art. 24 - Der Darlehensbetrag wird dem Darlehensnehmer nicht persönlich übergeben; die Einzahlung wird mit der Zustimmung des Darlehensnehmers jeweils dem Verkäufer, den Lieferanten oder Unternehmern, die die Arbeitsleistungen erbringen, oder dem Abtretenden der vom Fonds zu seinen Lasten übernommenen Forderung direkt geleistet.

#### **TITEL IX — Sicherungen**

Art. 25 - Die Darlehensnehmer verpflichten sich gesamtschuldnerisch in der beglaubigten Darlehensurkunde. Sie müssen das Gebäude, Gegenstand des Darlehens, zur Bestellung einer Hypothek zugunsten des Fonds verwenden.

Art. 26 - Die Darlehensnehmer müssen aufgrund einer in der Darlehensurkunde eingefügten Sonderklausel dem Fonds ihre Löhne oder Gehälter bis zur Höhe der gesamten fälligen Schuldbeträge zuweisen.

Art. 27 - Die Darlehensnehmer müssen vor der Unterzeichnung der Darlehensurkunde zugunsten des Fonds eine zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie bei einer vom Versicherungskontrollamt zugelassenen Versicherungsanstalt abschließen. Diese Prämie kann von dem Fonds zusätzlich zum Hauptbetrag des Darlehens vorgeschossen werden. Ein Exemplar dieses Vertrags muß dem Fonds abgegeben werden.

Wenn der Darlehensnehmer aus Gesundheitsgründen von keiner Versicherungsanstalt zugelassen wird, darf der Fonds, nach eigenem Gutdünken, entweder das Darlehen gewähren, ohne zu verlangen, daß es durch eine Lebensversicherung gedeckt wird, oder die Lebensversicherung auf das Leben eines anderen Mitglieds der Familie abschließen lassen, dessen Einkommen zureichend ist. In diesem letzten Fall darf der Fonds verlangen, daß dieses Mitglied sich im Geschäft als mitschuldnerischer Mitdarlehensnehmer beteiligt.

#### **TITEL X — Kosten**

Art. 28 - Die gesamten sich aus dem Darlehen ergebenden Kosten gehen zu Lasten des Darlehensnehmers.

Art. 29 - § 1 - Beim Anlegen seiner Akte muß der zukünftige Darlehensnehmer dem Fonds einen Betrag von 5 000 BEF als Vorschuß für die Begutachtungskosten einzahlen.

§ 2. Der in § 1 des vorliegenden Artikels erwähnte Betrag bleibt im Besitz des Fonds nach Ausführung der Begutachtung. Im Falle der Zurückziehung des Darlehensantrags, ohne daß die Begutachtung stattfand, wird dieser Betrag dem Darlehensantragsteller zurückgezahlt.

§ 3. Nach Angebot der Darlehensbedingungen ist der zukünftige Darlehensnehmer dem Fonds einer Summe von 2 000 BEF als Pauschaldeckung der Bearbeitungsgebühren schuldig.

—  
VERTALING

N. 99 — 1368

[C - 99/27356]

**1 MAART 1999. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het reglement van leningen die door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » (Waals Woningfonds van de Grote Gezinnen) worden toegekend**

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 met betrekking tot de hypotheekleningen en de huurtegemootkoming van het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie »;

Gelet op de beslissing die op 22 februari 1999 door de raad van bestuur van het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » werd genomen onder voorbehoud van goedkeuring door de Minister,

Besluit :

**Artikel 1.** Het hierbij gevoegde reglement van leningen, opgemaakt krachtens artikel 16 van het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 met betrekking tot de hypotheekleningen en de huurtegemootkoming van het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie », wordt goedgekeurd.

**Art. 2.** Het ministerieel besluit van 26 mei 1993 tot goedkeuring van het reglement van de door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » met kapitalen van het Fonds B2 toe te kennen leningen, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 8 februari 1994, 22 augustus 1994, 7 september 1994, 20 september 1994, 21 december 1994, 20 april 1995 en 1 februari 1996, wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Namen, 1 maart 1999.

W. TAMINIAUX

—  
Reglement van door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » toegekende leningen

**TITEL I. — Begripsomschrijvingen**

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

Art. 2. Voor de toepassing van deze bepalingen wordt verstaan onder :

a) « verkoopwaarde of geraamde waarde van het gebouw » : de huidige waarde ervan bepaald op grond van een expertise van het Fonds;

b) « werkelijke of geraamde kosten van het gebouw » : de werkelijke bouw prijs ervan, grond inbegrepen, vastgesteld rekening houdende met de voorschriften van de bestekken, de omschrijving van de werken, de opmetingsstaten en de geraamde uitgaven, de resultaten van de inschrijvingen en de aanbestedingen alsook van de prijzen die de aannemers normaal toepassen bij het afsluiten van het (de) aannemingscontract(en);

c) « omvangrijke werken » : werken waarvan de kosten, na uitvoering van de werken, ten minste 50 % van de verkoopwaarde van het gebouw bedragen;

d) « werkelijke of geraamde kosten van de werken » : hun werkelijke prijs vastgesteld op grond van dezelfde gegevens als die bedoeld onder littera b).

**TITEL II. — Doel van de leningen**

Art. 3. De leningen worden toegestaan voor onroerende verrichtingen betreffende een in het Waalse Gewest gelegen woning die uitsluitend voor bewoning bestemd is : aankoop, bouw, wederopbouw, renovatie, aanpassing, herstructurering en terugbetaling van vroeger daartoe gemaakte schulden.

Art. 4. De leningen kunnen eveneens worden toegestaan voor de in artikel 3 van dit reglement vermelde doeleinden :

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

b) voor woningen met lokalen bestemd voor een handelszaak, de uitoefening van een ambacht, een vrij beroep of andere.

**TITEL III. — Voorwaarden voor de aanvrager en zijn gezin**

Art. 5. De aanvrager dient de referentiepersoon te zijn van een gezin met minstens drie kinderen ten laste.

Art. 6. De gezinssamenstelling en de inkomsten die in aanmerking worden genomen, zijn degene die gelden de dag waarop « het Fonds » de kandidaat-lener mededeelt dat hij de in artikel 29 van dit reglement bedoelde expertisekosten moet vereffenen.

Het aantal kinderen waarmee rekening wordt gehouden om de oorspronkelijke rentevoet van de lening te bepalen, is evenwel het aantal dat in aanmerking komt wanneer het volledige dossier bij de hoofdzetel van « het Fonds » wordt ingediend.

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

- a) het kind voor wie kinderbijslag of een wezenrente wordt toegekend aan de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont;
- b) het kind voor wie de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont dergelijke bijslagen niet ontvangen, maar dat, na overlegging van bewijsstukken, door « het Fonds » geacht wordt werkelijk ten laste van deze personen te zijn.

Als « gehandicapte persoon » wordt beschouwd :

- a) hetzij de persoon die wegens één of meer aandoeningen getroffen is door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid.
- 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 op de algemene arbeidsmarkt;
- c) hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste negen punten vastgesteld is.

Het gehandicapte kind en het weeskind worden ieder als twee kinderen ten laste beschouwd.

Bovendien wordt de aanvrager die in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid beschouwd als persoon met een kind ten laste.

Deze bepaling is eveneens onder dezelfde voorwaarden van toepassing op de echtgenoot/-genote van de aanvrager, op de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont alsmede op iedere persoon met een dergelijke handicap, voor zover hij/zij tot en met de tweede graad aanverwant is met de aanvrager, zijn echtgenoot/-genote of de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont en voor zover hij/zij in hetzelfde huis woont. In dat geval dient de aanvrager zich ertoe te verbinden het bewijs van deze samenwoning uiterlijk zes maanden na de eerste dag waarop de woning, waarvoor de lening wordt toegekend, betrokken wordt, aan het Fonds te bezorgen.

Art. 8. § 1. De inkomsten van de aanvrager mogen globaal niet meer bedragen dan 1 475 000 BEF of 1 725 000 BEF naar gelang het gezin uit één of verscheidene leners bestaat, verhoogd met 75 000 BEF per kind ten laste vanaf het vierde kind.

§ 2. Het globale bedrag van de in aanmerking te nemen inkomsten stemt overeen met de belastbare inkomsten in de personenbelasting van de aanvrager en zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont, die betrekking hebben op het voorlaatste jaar voorafgaand aan de datum bedoeld in artikel 6, eerste lid, van dit reglement.

§ 3. Met de schriftelijke machtiging van de leners kan het Fonds de attesten omtrent hun inkomsten bij de bevoegde Administratie verkrijgen.

Indien de aanvrager het aanslagbiljet in de personenbelasting aan het Fonds overmaakt, is het Fonds van bedoelde administratieve formaliteiten vrijgesteld.

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 om de grondslag van de belasting te kunnen vaststellen, zoals dat het geval is wanneer bovenvermelde inkomsten onder het stelsel van het gemene recht aan de belasting onderworpen zijn.

§ 4. Tien jaar na het verlijden van de akte wordt een controle op de inkomsten van de lener uitgeoefend.

Daartoe dient de lener het Fonds, op eerste verzoek hiervan, het aanslagbiljet of ieder stuk te bezorgen dat de controle mogelijk maakt.

Indien het verhoogde inkomen de maximumdrempel van de tabel overschrijdt, kan de lener kiezen ofwel voor de vervroegde en onmiddellijke terugbetaling van de lening ofwel voor de herziening van de rentevoet van de lening tegen de maximumrentevoet van de tabel, verhoogd met 0,25 %, ofwel voor het behoud van de rentevoet van de lening met een verkorte duur voor de afbetaling van zijn lening op grond van zijn nieuw financieel vermogen.

Art. 9. Na de datum bedoeld in artikel 6, eerste lid, van dit reglement mogen de leners geen enkele andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik bezitten dan de woning waarvoor de lening is toegestaan.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken wanneer uit een enquête van het Fonds blijkt dat de woning onbewoonbaar, onverbeterbaar of overbewoond is zoals omschreven in de Code.

Indien de woning overbewoond is door toedoen van het gezin van de lener, moet de lener de woning te koop aanbieden binnen een termijn van één jaar te rekenen van het afsluiten van de lening en de netto-opbrengst van de verkoop na de facultatieve aftrek van een som die door het Fonds wordt bepaald, besteden aan de vroegtijdige afbetaling van de lening.

Voor de toepassing van de voorwaarde vermeld in het eerste lid van dit artikel wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een deel van de eigendom of het vruchtgebruik die verricht worden door de leners tijdens de twee jaar die voorafgaan aan de datum bedoeld in artikel 6, eerste lid, van dit reglement.

#### TITEL IV. — Voorwaarden omtrent het gebouw en de bewoning ervan

Art. 10. De woning waarvoor een lening wordt toegestaan moet door de lener en diens gezin worden betrokken. Behalve uitzonderingsgevallen en met voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds mag ze niet te huur worden aangeboden, zelfs niet gedeeltelijk.

Art. 11. Het gebouw mag slechts mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds bestemd worden voor een handelszaak, het beoefenen van een ambacht, of andere.

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

Art. 12. Tijdens de hele looptijd van de lening mag de lener de woning niet bestemmen voor een activiteit die strijdig is met de openbare orde of met de goede zeden.

Art. 13. Een lening mag geenszins worden toegestaan voor een woning die niet aan de voorwaarden inzake hygiëne en bewoonbaarheid voldoet, die door het Fonds toereikend worden geacht op grond 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.

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

Art. 14. Onder voorbehoud van de in artikel 15 van dit reglement bedoelde afwijkingen mag de verkoopwaarde van de woning, grond inbegrepen, waarvoor de lening wordt toegestaan, volgende maxima niet overschrijden :

§ 1. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een nieuwbouw, de uitvoering van omvangrijke werken, de aankoop van een woning verkocht door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) en de door haar erkende maatschappijen, of voor de aankoop van een woning die minder dan twintig jaar geleden voltooid of gebouwd werd, bedraagt de maximale verkoopwaarde van de woning, grond inbegrepen, 3 850 000 BEF indien het gezin drie kinderen telt, die deel uitmaken van het gezin.

Dat maximumbedrag wordt verhoogd met :

- a) 5 % per kind dat naast de eerste drie kinderen deel uitmaakt van het gezin;
- b) 10 % wanneer het jongste kind van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont, op de in artikel 6, eerste lid, van dit reglement bedoelde referentiedatum jonger is dan 8 jaar;
- c) 10 % voor elke ascendent van de aanvrager, zijn echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenwoont, die op bovenvermelde referentiedatum sinds ten minste zes maanden met de aanvrager samenwoont.

Deze verhogingen zijn cumulatief.

Dit aldus verhoogde maximum wordt op het duizendtal naar boven of naar beneden afgerond naargelang het getal van de eenheden kleiner of groter is dan vijfhonderd BEF.

Voor het bepalen van het aantal kinderen die van het gezin deel uitmaken, wordt het kind, dat krachtens artikel 7 van dit reglement gehandicapt wordt verklaard, voor twee kinderen geteld.

Bovendien wordt de aanvrager die in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid beschouwd als persoon met een kind dat deel uitmaakt van het gezin.

Deze bepaling is eveneens onder dezelfde voorwaarden van toepassing op de echtgenoot/-genote van de aanvrager, op de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont alsmede op iedere persoon met een dergelijke handicap, voor zover hij/zij tot en met de tweede graad aanverwant is met de aanvrager, zijn echtgenoot/-genote of de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont en voor zover hij/zij in hetzelfde huis woont. In dat geval moet de aanvrager zich ertoe verbinden het bewijs van deze samenwoning uiterlijk zes maanden na de eerste dag waarop de woning, waarvoor de lening wordt toegekend, betrokken wordt, aan het Fonds te bezorgen.

§ 2. Indien de lening voor andere doeleinden bestemd is dan die vermeld in § 1, bedraagt de maximale verkoopwaarde van de woning, grond inbegrepen, 3 400 000 BEF indien het gezin drie kinderen telt, die deel uitmaken van het gezin.

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

§ 3. De in §§ 1 en 2 van dit artikel vastgestelde bedragen van de verkoopwaarden en leningen worden met 300 000 BEF verhoogd indien de woning gelegen is :

- 1° ofwel op een oppervlakte bedoeld in artikel 309 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium;
- 2° ofwel op een gemeentelijk grondgebied of een gedeelte ervan bedoeld in artikel 322/12 van hetzelfde wetboek;
- 3° ofwel in een architectuurgeheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 beschermd zijn of binnen de grenzen van een beschermingsgebied bedoeld in artikel 364 van hetzelfde wetboek;
- 4° ofwel op een oppervlakte voor stadsvernieuwing bepaald op grond van de regelgeving inzake toekenning door het Waalse Gewest van toelagen voor de uitvoering van stadsvernieuwingsoperaties;
- 5° ofwel in een bevoorrecht initiatiefgebied zoals bepaald in artikel 79 van de Waalse Huisvestingscode.

§ 4. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een nieuwbouw, de uitvoering van omvangrijke werken, de aankoop van een woning verkocht door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) en de door haar erkende maatschappijen, of voor de aankoop van een woning die minder dan vijf jaar geleden voltooid of gebouwd werd, worden de overeenkomstig §§ 1 en 3 van dit artikel vastgestelde bedragen, cumulatief vermeerderd met 250 000 BEF in geval van :

- woning gelegen in een woonkern;
- aankoop van een woning, op grond van een overeenkomst met een privé-bedrijf, voor zover ze nooit bewoond werd en ze aan de in deze paragraaf bepaalde normen voldoet;
- sloping vlak over de grond van één of verscheidene onverbeterbaar verklaarde woningen en heropbouw van een woning op het (de) aldus vrijgemaakte perceel(percelen).

§ 5. Voor de bepaling van de krachtens de eerste vier paragrafen van dit artikel vastgestelde maximumwaarden wordt de waarde van de grond bepaald op basis van zijn gemiddelde prijs in het Waalse Gewest tijdens het jaar van de aanvraag. Ze wordt berekend aan de hand van de volgende formule :

$VVr = VVav + S (Pm \times 0,8) - T$ , waarin :

$VVr$  = aangepaste verkoopwaarde;

$VVav$  = vóór de werken aan een expertise onderworpen verkoopwaarde;

$S$  = totale oppervlakte van het aan een expertise onderworpen perceel;

$Pm$  = gemiddelde prijs van de in Wallonië onbebouwde bouwgrond in het jaar van de aanvraag;

$T$  = totale prijs van de in de expertise opgenomen grond.

Het krachtens artikel 16 van dit reglement vastgestelde maximumbedrag van de lening wordt niet gewijzigd door de aldus berekende verkoopwaarde.

§ 6. De maximumbedragen van 3 850 000 BEF en 3 400 000 BEF, van de in §§ 1 en 2 van dit artikel vermelde verkoopwaarden, worden jaarlijks op 1 januari aan de op 1 januari 1996 geldende ABEX-index aangepast overeenkomstig de hierna vermelde formule :

$$\frac{\text{verkoopwaarde (N)} \times \text{ABEX-index van 1 januari (N)}}{\text{ABEX-index van 1 januari (N-1)}}$$

Deze aanpassing wordt per tranche van 50 000 BEF toegepast.

Art. 15. § 1. Het Fonds kan in voorkomend geval aanvragen dat de in artikel 14 van dit reglement bedoelde maximumwaarden overschreden worden wanneer de onroerende verrichting waarvoor de lening wordt toegestaan, bestemd is ofwel voor de aankoop van een door een in de Huisvestingscode bedoelde vastgoedbeheerder, ofwel voor de bouw van een woning onder belofte van aankoop en door bemiddeling van dezelfde vastgoedbeheerder.

§ 2. Wanneer de tussenkomst van het Fonds in een lening in tweede rang van een hypotheek bestaat, die toegestaan is na een lening in eerste rang van een sociale kredietinstelling of van de « Société wallonne du Logement » stemt de maximumwaarde van het gebouw, grond inbegrepen, in afwijking van de bepalingen van artikel 14 van dit reglement, overeen met de waarde die aanvaard is door de schuldeiser die een lening in eerste rang heeft toegestaan.

§ 3. Om de verkoopwaarde van het gebouw te schatten, wordt geen rekening gehouden met de voor beroepsdoeleinden gebruikte gronden en constructies indien de aanvrager het beroep van land- of tuinbouwer uitoefent.

#### TITEL V. — Maximumbedrag van de lening

Art. 16. Onverminderd de bepalingen van de artikelen 17, 18 en 19 van dit reglement mag de som van de financiële bijdragen van derden, met inbegrip van de lening tegen een afnemend gezinsrentevoet, het bedrag van de enige levensverzekeringspremie bedoeld in artikel 27 van dit reglement wanneer dit door het Fonds wordt voorgesloten, en de door het Gewest verleende tegemoetkomingen, naargelang het geval niet groter zijn dan 100 % van :

- 1° de werkelijke kosten van de bouwwerken;
- 2° de verkoopwaarde van het gebouw of, in geval van aankoop, van de aankoopprijs indien deze minder bedraagt;
- 3° de verkoopwaarde van het gebouw, in geval van afbetaling van bezwarende schulden;
- 4° de werkelijk kosten van de renovatiewerken.

Indien de enige levensverzekeringspremie meer bedraagt dan 5 % van de in dit artikel bedoelde leningen van de hoofdsom, worden de bovenvermelde maxima met dit overschot vermeerderd.

Het percentage van 100 % wordt tot 90 % teruggebracht wanneer de terugbetaling van de lening niet gewaarborgd wordt door de in artikel 27 van dit reglement bedoelde levensverzekering.

De verkregen bedragen worden op het duizendtal naar boven of naar beneden afgerond naargelang het getal van de eenheden kleiner of groter is dan vijfhonderd BEF.

Art. 17. De toegekende leningen in tweede rang van een hypotheek mogen, ongeacht hun doel, niet meer bedragen dan 750 000 BEF.

#### TITEL VI. — Minimale persoonlijke inbreng

Art. 18. De lener moet zoveel mogelijk spaargeld besteden aan de onroerende verrichting waarvoor de lening wordt toegestaan, waarbij het Fonds zich het recht voorbehoudt het bedrag van de lening vast te stellen op grond van de financiële middelen van de belanghebbende. Het bedrag van de persoonlijke inbreng moet toereikend zijn voor de dekking van alle aan de verrichting verbonden kosten alsmede het verschil tussen de werkelijke kosten of de verkoopwaarde van het gebouw en het in artikel 16 van dit reglement bedoelde maximumgedeelte van de lening.

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

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

Art. 19. In uitzonderingsgevallen kan het Fonds afwijken van de in artikel 16 van dit reglement bepaalde gedeelten en toelaten dat de persoonlijke inbreng kleiner is dan de in artikel 18, eerste lid, van dit reglement bedoelde minimumbedragen. Voor elk bijzonder geval bepaalt het de garantievooraanwaarden waaraan de lener moet voldoen.

#### TITEL VII. — Rentevoet

Art. 20. § 1. De rentevoeten worden naar gelang van het jaarinkomen vastgesteld op grond van de hierna vermelde loonschaal :

- a) voor een gezin samengesteld uit een alleenstaande lener met drie kinderen ten laste :
  - 1° 2 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 625 000 BEF;
  - 2° 2,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 625 001 BEF en 825 000 BEF bedraagt;
  - 3° 3 % per jaar, indien het inkomen tussen 825 001 BEF en 1 025 000 BEF bedraagt;
  - 4° 3,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 1 025 001 BEF en 1 275 000 BEF bedraagt;
  - 5° 4,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 1 275 001 BEF en 1 475 000 BEF bedraagt;
- a) voor een gezin samengesteld uit meerdere leners met drie kinderen ten laste :
  - 1° 2 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 775 000 BEF;
  - 2° 2,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 775 001 BEF en 1 000 000 BEF bedraagt;
  - 3° 3 % per jaar, indien het inkomen tussen 1 000 001 BEF en 1 225 000 BEF bedraagt;
  - 4° 3,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 1 225 001 BEF en 1 475 000 BEF bedraagt;
  - 5° 4,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 1 475 001 BEF en 1 725 000 BEF bedraagt.

§ 2. Deze nettorentevoeten worden met 0,50 % per jaar verminderd indien de woning gelegen is :

1° ofwel op een oppervlakte bedoeld in artikel 309 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium;

2° ofwel op een gemeentelijk grondgebied of een gedeelte ervan bedoeld in artikel 322/12 van hetzelfde wetboek;

3° ofwel in een architectuur geheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 beschermd zijn of binnen de grenzen van een beschermingsgebied bedoeld in artikel 364 van hetzelfde wetboek;

4° ofwel op een oppervlakte voor stadsvernieuwing bepaald op grond van de regelgeving inzake toekenning door het Waalse Gewest van toelagen voor de uitvoering van stadsvernieuwingsoperaties;

5° ofwel in een bevoorrecht initiatiefgebied zoals door de Regering bepaald.

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

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

De rentevoet wordt niet verhoogd indien het aantal kinderen ten laste verminderd is.

Om voor de in deze paragraaf bedoelde vermindering in aanmerking te komen, moet de lener, binnen de eerste drie maanden van het jaar waarin de vermindering toepasselijk wordt, een schriftelijke aanvraag indienen bij de hoofdzetel van het Fonds.

Indien de aanvraag na het verstrijken van deze termijn wordt ingediend, is de vermindering slechts vanaf 1 januari van het volgende jaar toepasselijk.

Wanneer de kapitaalafschrijving in maandelijkse afbetalingen gebeurt, wordt de vermindering toegepast de eerste dag van de tweede maand na ontvangst van het document met het aantal kinderen die de eerste dag van de maand na de geboorte recht hebben op kinderbijslag.

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

§ 5. Het Fonds kan een overeengekomen rentevoet toepassen die 0,50 % per jaar lager is dan de nettorentevoet. Deze overeengekomen rentevoet wordt geacht met bovenvermelde nettorentevoet overeen te stemmen, rekening houdende met de bijkomende last die voortvloeit uit de splitsing van de annuïteiten van de terugbetaling.

§ 6. Wanneer de lener de woning overeenkomstig artikel 4, b, van dit reglement gedeeltelijk bestemt voor een handelszaak, de uitoefening van een ambacht, een vrij beroep of andere, worden de in de vorige paragrafen bepaalde rentevoeten met 0,50 % per jaar verhoogd.

§ 7. Wanneer de kapitaalaflossing niet in gesplitste annuïteiten maar in maandelijkse afbetalingen gebeurt, wordt de maandelijkse rentevoet vastgesteld tussen de nettorentevoet en de overeengekomen rentevoet die voortvloeit uit de toepassing van de vorige paragrafen. Hij wordt berekend volgens de formule  $(1+i)^{12} = 1+I$ , waarin  $i$  de in aanmerking genomen maandelijkse interest en  $I$  de overeenstemmende jaarlijkse rentevoet zijn.

§ 8. De in § 1 van dit artikel bedoelde rentevoeten zijn automatisch gewijzigd krachtens de regels bepaald in artikel 8, § 7, van het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 met betrekking tot de hypotheekleningen en de huurtegemootkoming van het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ».

Art. 21. De in artikel 20 van dit reglement bedoelde rentevoeten worden op elke vervaldag, met 0,0416 % per maand verhoogd, d.i. 0,50 % per jaar, op het gehele saldo van de schuld tot het aanzuiveren van ieder vervallen en onbetaald bedrag van het saldo van deze schuld.

#### TITEL VIII. — Duur, afbetaling en vereffening van de lening

Art. 22. De looptijd van de lening is beperkt tot 25 jaar en wordt vastgesteld naar gelang van de inkomsten van het gezin en van de leeftijd van de lener.

In uitzonderingsgevallen kan het Fonds leningen toestaan voor een langere looptijd en maximum dertig jaar.

Voor de looptijd van de lening moet rekening worden gehouden met het feit dat de lening hoe dan ook volledig afgelost moet zijn wanneer de lener vijftien jaar wordt.

Art. 23. De leningen worden terugbetaald in gelijke en onveranderlijke maandelijkse afbetalingen die de rente en de aflossing van het kapitaal omvatten.

Art. 24. Het bedrag van de lening wordt niet aan de lener zelf afgegeven, maar wordt, met zijn instemming, uitbetaald aan de verkoper, de leveranciers of aannemers die prestaties en werken uitvoeren of aan de overdrager van de schuldvordering die ten laste van het Fonds valt.

#### TITEL IX. — Waarborgen

Art. 25. De leners verbinden zich hoofdelijk in de authentieke leningsakte. Ze moeten het gebouw waarvoor de lening toegekend wordt ten bate van het Fonds met hypotheek bezwaren.

Art. 26. De leners moeten, d.m.v. een in de leningsakte ingevoegd bijzonder beding, hun wedden of lonen ten belope van alle invorderbare bedragen overdragen aan het Fonds.

Art. 27. De lener moet voor het verlijden van de leningsakte een tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal en met enige premie aangaan bij de Controledienst voor de verzekeringen ten bate van het Fonds.

De premie kan door dit Fonds boven de hoofdsom van de lening worden voorgeschoten. Eén exemplaar van deze overeenkomst moet naar het Fonds doorgezonden worden.

Wanneer de verzekeringsmaatschappij beslist dat de lener om gezondheidsredenen niet in aanmerking kan komen, mag het Fonds naar eigen goedgevoelen hetzij de lening toestaan zonder te eisen dat ze door een levensverzekering gedekt is, hetzij de verzekering laten aangaan op naam van een ander gezinslid van wie de inkomsten toereikend zijn. In dit laatste geval mag het Fonds eisen dat betrokken lid als hoofdelijke medelener optreedt.

#### TITEL X. — Kosten

Art. 28. Alle door de lening veroorzaakte kosten worden door de lener gedragen.

Art. 29. § 1. Bij het samenstellen van zijn dossier moet de kandidaat-lener het Fonds een bedrag van 5 000 BEF voor expertisekosten betalen.

§ 2. Het in § 1 van dit artikel bedoelde bedrag komt aan het Fonds toe zodra de expertise verricht is. Indien de leningsaanvraag ingetrokken wordt, zonder dat een expertise plaatsvond, wordt dit bedrag aan de kandidaat-lener terugbetaald.

§ 3. Na aanbod van leningsvoorwaarden is de kandidaat-lener het Fonds 2 000 BEF verschuldigd ter forfaitaire dekking van de behandelingskosten.