

JUSTEL - Législation consolidée

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&la=F&nm=2019A04706

Dossier numéro : 2019-05-28/15

Titre

28 MAI 2019. - Règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 28-10-2019 page : 102728

Entrée en vigueur : 01-06-2019

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Considérations générales

Art. 1-4

[CHAPITRE II.](#) - Accesspack

Art. 5-12

[CHAPITRE III.](#) - Rénopack, rénoprêt et prêt-jeunes

Art. 13-19

[CHAPITRE IV.](#) - Gestion des primes

Art. 20-23

[CHAPITRE V.](#) - Dispositions finales

Art. 24-26

[CHAPITRE VI.](#) - Dispositions transitoires

Art. 27

[ANNEXE.](#)

Art. N

Texte

[CHAPITRE Ier.](#) - Considérations générales

Article [1er](#). Définitions.

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par :

1° le Fonds : le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

2° une famille nombreuse : un ménage comportant, à la date d'ouverture du dossier de crédit, au moins trois

enfants à charge ou personnes à charge;

3° le demandeur : la personne physique, inscrite ou en voie d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicite l'octroi d'un crédit auprès du Fonds et qui, à la date d'ouverture du dossier de crédit, soit :

- a) est la personne de référence d'une famille nombreuse;
- b) détient un crédit en cours de remboursement auprès du Fonds;
- c) est locataire d'un bien appartenant au Fonds et qui souhaite accéder à la propriété d'un logement;

4° le parent âgé : le parent du demandeur jusqu'au troisième degré ou la personne avec qui ce parent est ou a été mariée ou vit ou a vécu habituellement, l'une de ces personnes étant âgée d'au moins soixante ans à la date d'ouverture du dossier de crédit. Le parent âgé est domicilié ou en cours de domiciliation dans le logement objet de la demande de crédit;

5° la personne à charge : soit :

- a) l'enfant pour lequel des allocations familiales ou des allocations d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement si elle a la qualité de demandeur;
- b) l'enfant pour lequel le demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, si elle a la qualité de demandeur, n'est pas attributaire de telles allocations mais que le Fonds estime être effectivement à leur charge, s'il en apporte la preuve;
- c) l'enfant à naître, conçu depuis au moins nonante jours à la date d'ouverture du dossier de crédit, la preuve étant fournie par une attestation médicale;
- d) le demandeur reconnu handicapé, ainsi que son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement, ou encore 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 habituellement, un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qui est domiciliée ou en cours de domiciliation dans le logement du demandeur;
- e) le parent du demandeur domicilié ou en cours de domiciliation dans le logement du demandeur, jusqu'au troisième degré ou la personne avec qui ce parent est marié, a été marié, vit habituellement ou a vécu; l'une de ces personnes étant âgée d'au moins 60 ans.

Pour la détermination du nombre de personnes à charge, est compté pour deux enfants, l'enfant pour lequel des allocations familiales d'orphelin au taux majoré sont perçues par le demandeur ainsi que l'enfant à charge reconnu handicapé.

6° les revenus imposables : les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'ouverture du dossier de crédit, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Si les revenus imposables afférents à l'avant-dernière année complète ne sont pas connus, le Fonds détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Pour la détermination des revenus imposables, sont pris en considération tous les revenus du ménage du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition du ménage.

7° le Code : le Code wallon du Logement et de l'habitat durable;

8° l'arrêté prime : l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 avril 2019 instaurant un régime de primes pour la réalisation d'un audit, de ses rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement;

9° les frais d'achat : les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire pour l'acquisition, les frais d'inscription hypothécaire, le paiement de la commission de l'agence immobilière, si elle est mise à charge de l'acheteur, ou encore en cas de construction, la TVA;

10° l'accesspack : les crédits visés à l'article 3, § 1er, 1° à 3°;

11° le réno prêt : le crédit à taux zéro destiné à financer des travaux de rénovation d'un logement, en matière soit d'économies d'énergie, de salubrité, de sécurité ou d'adaptation au handicap, pour lesquels aucune prime n'est sollicitée;

12° le réno pack : le produit composé d'un crédit à taux zéro et d'une prime, visé à l'article 3, § 1er, 4°, destiné à financer les travaux de rénovation, en matière soit d'économies d'énergie, de salubrité ou de sécurité, ouvrant le droit à une prime favorisant la rénovation des logements conformément à l'arrêté prime ou des travaux d'adaptation du logement en vertu du Code réglementaire de l'Action sociale et de la Santé;

13° le prêt-jeunes : le crédit à taux zéro permettant aux demandeurs âgés de moins de trente-cinq ans à la date d'ouverture du dossier de crédit de financer le montant des frais d'achats de leur premier logement;

14° l'investissement : tout travail ou prestation éligible en vertu de l'arrêté prime et réalisé par un entrepreneur;

15° le ministre : le ministre qui a le Logement dans ses attributions;

16° l'Administration : le Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Energie;

17° la zone de pression immobilière : l'ensemble des communes où le prix moyen des habitations ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des cinq dernières années disponibles, de plus de trente-cinq pour cent le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de la Direction générale Statistique du SPF Economie est fixée chaque année par l'Administration.

18° le RGPD : le Règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la Directive 95/46/CE;

19° la date d'ouverture du dossier : la date à laquelle le formulaire de demande de crédit est communiqué par le Fonds au demandeur;

20° la dette onéreuse : la dette hypothécaire ou relative à un produit apparenté dont le taux d'intérêt dépasse

sensiblement les conditions du marché lors de l'ouverture du dossier ou dont les modalités de remboursement ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

Art. 2. Bénéficiaires des crédits.

§ 1er. Les crédits du Fonds sont ceux destinés au demandeur âgé de 18 ans au moins, ou mineur émancipé sollicitant un accesspack, un rénoprêt, un rénopack ou un prêt-jeunes.

§ 2. Le Fonds peut également financer les demandes de rénopack et rénoprêt introduites, par le titulaire d'un droit réel sur le logement :

1° qu'il met ou s'engage à mettre à disposition d'une agence immobilière sociale, d'une Société de Logement de service public, ou de tout organisme désigné par le ministre, par mandat de gestion, pour une durée minimale de neuf ans;

2° qu'il met ou s'engage à mettre, gratuitement et à titre de résidence principale, la totalité du logement à la disposition d'un parent ou d'un allié jusqu'au deuxième degré inclusivement pendant une durée minimale d'un an;

3° qu'il met ou s'engage à mettre en location par un bail enregistré, dans le respect de la grille indicative des loyers arrêtée en vertu de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, pendant une durée minimale de cinq ans.

§ 3. Le Fonds peut financer les demandes de rénoprêt ayant pour objet le placement d'un poêle à pellets introduites par un demandeur occupant le logement en vertu d'un contrat de bail.

§ 4. Le Fonds aide au montage administratif, technique et financier des demandes de rénopack ou rénoprêt introduites par des associations de copropriétaires telles que prévues par les articles 577-5 et suivants du Code civil en vue de réaliser des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie à un ensemble immobilier.

Art. 3. Objets des crédits.

§ 1er. Les crédits sont consentis en vue de financer au moins l'une des opérations suivantes, relatives à un logement situé en Région wallonne :

a) l'achat, la construction, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété, ou d'un droit assimilé, d'un logement destiné en ordre principal à l'occupation personnelle du demandeur;

b) le remboursement de dettes onéreuses à caractère immobilier contractées à l'une ou l'autre des fins visées sous a) ;

c) la création d'un logement destiné à accueillir un parent âgé visé à l'article 1er, 4°;

d) la réalisation des rapports et investissements éligibles à l'octroi d'une prime tels qu'énumérés à l'annexe de l'arrêté prime, ainsi que la réalisation des travaux de rénovation en matière d'économie d'énergie, de salubrité, de sécurité pour lesquels aucune prime n'est sollicitée ou encore le financement des frais d'acte;

e) la réalisation des investissements visant à adapter le logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge.

Dans chacun de ces cas, les éventuels droits d'enregistrement, les droits de succession, les frais d'actes notariés et la T.V.A. découlant de l'une de ces opérations ainsi que, aux conditions définies par le Fonds, les primes uniques d'assurances couvrant le risque de décès du demandeur dans le cadre de ces opérations peuvent être intégrés au financement.

§ 2. Sauf autorisation expresse du Fonds, et aux conditions fixées par celui-ci, sur la base d'une demande motivée :

1° le demandeur occupe le logement pendant toute la durée de remboursement du crédit, sauf dans le cadre des demandes de rénoprêt et de rénopack introduites par le demandeur visé à l'article 2, § 2;

2° le logement ne peut pas être utilisé à des fins professionnelles pour plus de cinquante pour cent de sa superficie;

3° le logement ne peut pas être donné en location, en tout ou en partie sauf dans le cadre des demandes de rénoprêts et rénopacks introduites par le demandeur visé à l'article 2 § 2.

Si un demandeur souhaite mettre son bien en location, pour des raisons familiales ou financières ou pour des raisons tenant au caractère devenu inadapté du logement, il dépose une demande motivée auprès du Fonds.

Dans le cas d'une demande de location totale, si elle est autorisée par le Fonds, la location est limitée à 3 ans maximum. Durant cette période, le taux débiteur du crédit est relevé de 0,50 % l'an et, le cas échéant, une portion ou de la totalité du loyer est versée au Fonds, qui la comptabilise en remboursement partiel anticipé du crédit. Ces deux dernières conditions ne s'appliquent toutefois pas lorsque la mise en location s'effectue via une prise en gestion par un opérateur immobilier reconnu par le Code.

Dans le cas d'une demande de location partielle, si elle est autorisée par le Fonds, le taux débiteur du crédit est relevé à concurrence de 0,50 % l'an et, le cas échéant, une portion ou de la totalité du loyer est versée au Fonds, qui la comptabilise en remboursement partiel anticipé du crédit. Ces deux dernières conditions ne s'appliquent toutefois pas lorsque la mise en location s'effectue via une prise en gestion par un opérateur immobilier reconnu par le Code.

Préalablement à l'autorisation de mise en location du bien, le Fonds s'assure du respect de l'ensemble des normes visées à l'article 6 § 1 du présent règlement.

§ 3. Les travaux financés doivent être réalisés conformément aux plans et devis déposés par le demandeur lors de l'instruction de la demande et validés par le Fonds.

Les sommes destinées aux travaux sont libérées par le Fonds au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et uniquement sur base d'une demande formulée par le demandeur et de la production de factures d'entrepreneurs ou de fournisseurs. Ces sommes sont versées soit directement à l'entrepreneur ou au fournisseur soit au demandeur, à charge pour lui d'acquitter le paiement à l'entrepreneur ou au fournisseur.

Des provisions de maximum 2.000 EUR peuvent être libérées par le Fonds, une nouvelle provision ne pouvant être allouée qu'après justification de l'utilisation de la précédente.

L'ensemble des travaux financés doit être réalisé endéans les deux années qui suivent la signature du contrat de crédit. Ce délai peut être prolongé d'une année si le demandeur démontre qu'il n'a pas pu effectuer les travaux dans le délai imparti pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.

En cas de non réalisation des travaux dans le délai imparti ou conformément au dossier technique approuvé par le Fonds, celui-ci peut refuser la libération des fonds. Dans ces hypothèses, le montant du crédit est ramené au montant prélevé et les obligations de paiement du demandeur sont adaptées en conséquence.

Art. 4. Responsabilité des prêteurs et octroi des crédits.

§ 1er. Dans le respect des dispositions relatives à la responsabilité des prêteurs définies dans le Livre VII du Code de droit économique et du RGPD, le Fonds récolte l'ensemble des données et informations nécessaires lui permettant d'apprécier la capacité financière du demandeur en vue de décider d'accorder ou de refuser le crédit à celui-ci.

§ 2. Sauf impossibilité technique et organisationnelle, le Fonds collecte directement les données relatives aux allocations familiales auprès des Caisses d'allocations familiales, les données relatives aux revenus auprès du SPF Finances, les données relatives à la composition de ménage auprès du SPF Intérieur et les données relatives au handicap auprès du SPF Sécurité sociale. En cas d'impossibilité technique ou organisationnelle, le Fonds réclame ces informations auprès du demandeur.

§ 3. Le Fonds peut également conditionner l'octroi du crédit à la production de toute sûreté qu'il estimerait utile au vu de la situation financière, de l'état d'endettement et des antécédents de solvabilité du demandeur.

§ 4. Tous les frais occasionnés par le crédit sont à charge du demandeur.

§ 5. Dans le cadre d'une demande de crédit hypothécaire de type accesspack, rénopack, rénoprêt ou prêt-jeune, le Fonds procède systématiquement à une expertise immobilière préalable, à moins que les éléments du dossier, tels que la faiblesse du montant emprunté, l'existence d'un rapport d'audit ou la production d'une expertise récente réalisée antérieurement, soient de nature à ne pas justifier la réalisation d'une telle expertise.

Dans le cadre d'une demande de rénopack à tempérament ayant pour objet exclusif le remplacement d'une toiture ou la mise en conformité de l'installation électrique, il est également procédé à une expertise immobilière conformément à l'article 22 du règlement.

Le Fonds peut également proposer la réalisation d'une expertise préalable dans le cadre des demandes de rénoprêt à tempérament.

Lors de l'ouverture du dossier de demande de crédit, le demandeur verse au Fonds une somme à titre d'avance couvrant les frais d'expertise ou d'analyse des pièces techniques dans le cas d'une demande de financement d'une construction neuve. Cette somme, d'un montant maximum de 300 EUR, est déterminée par le Conseil d'administration du Fonds.

Elle reste acquise au Fonds dès la réalisation de l'expertise. En cas d'annulation de la demande de crédit, sans qu'il y ait eu d'expertise, ce montant est remboursé au demandeur.

§ 6. Après notification de l'offre d'un crédit, le demandeur est redevable au Fonds d'une somme de maximum 150 EUR en couverture forfaitaire des frais de dossier. Cette somme est arrêtée par le Conseil d'administration du Fonds. Ce montant maximum est porté à 1.000 EUR pour les demandes introduites par le demandeur visé à l'article 2, § 4.

§ 7. Le Conseil d'administration arrête également les frais dus en cas de modification d'un paramètre du contrat de crédit en cours, tel qu'un transfert d'hypothèque, une demande de désengagement ou un allongement de la durée de remboursement du crédit.

CHAPITRE II. - Accesspack

Art. 5. Conditions d'éligibilité d'une demande.

§ 1er. Les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 53.900 euros, à majorer de 5.000 euros par personne à charge, sauf si le demandeur a déjà un crédit hypothécaire en cours de remboursement auprès du Fonds.

Les revenus imposables du demandeur entrent dans l'une des catégories suivantes :

Catégorie de revenus	Revenus imposables globalement du ménage
C1	< 23.000 EUR
C2	23.000,01 ≤ 32.700 EUR
C3	32.700,01 ≤ 43.200 EUR
C4	43.200,01 ≤ 53.900 EUR

Ces montants sont indexés conformément à l'article 203 du Code.

§ 2. Au plus tard au jour de l'acte notarié d'acquisition de l'immeuble financé au moyen du crédit consenti par le Fonds, le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement ne peut posséder entièrement aucun autre logement en propriété ou en usufruit, sous réserve des exceptions prévues aux articles 1er, 29°, 30° et 31°, du Code.