

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2022/07/07/2022015497/justel>

Dossier numéro : 2022-07-07/15

Titre

7 JUILLET 2022. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capital

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Publication : Moniteur belge du 29-08-2022 page : 64986

Entrée en vigueur : 01-08-2022

Table des matières

[TITRE Ier.](#) - Terminologie.

Art. 1

[TITRE II.](#) - Objet des crédits.

Art. 2

[TITRE III.](#) - Le crédit acquisitif.

[CHAPITRE 1.](#) - Conditions d'éligibilité du crédit

Art. 3-7

[CHAPITRE 2.](#) : - Montant emprunté

Art. 8-11

[CHAPITRE 3.](#) - Taux d'intérêt

Art. 12

[TITRE IV.](#) - Le crédit Ecoreno - Crédit hypothécaire

[CHAPITRE 1.](#) - Conditions d'éligibilité du crédit

Art. 13-14

[CHAPITRE 2.](#) - Montant emprunté

Art. 15-16

[CHAPITRE 3.](#) - Taux d'intérêt

Art. 17-18

[TITRE V.](#) - Crédit Ecoreno - Crédit à la consommation

[CHAPITRE 1.](#) - Conditions d'éligibilité du crédit

Art. 19-21

[CHAPITRE 2.](#) - Montant emprunté

Art. 22

[CHAPITRE 3.](#) - Taux d'intérêt

Art. 23

[TITRE VI.](#) - Durée, remboursement, frais, garantie et liquidation du crédit.

Art. 24

[TITRE VII.](#) - Dispositions finales et abrogatoires

Art. 25-27

Texte

[TITRE Ier.](#) - Terminologie.

Article [1er](#). Dans les articles qui suivent, il faut entendre par :

- 1° Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du logement ;
- 2° Région : la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3° Fonds : la société coopérative " Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale " ;
- 4° Habitation : l'immeuble ou la partie d'immeuble ainsi que ses accessoires sis(e) dans la Région, qui est destiné(e) principalement au logement d'un ou plusieurs ménages et qui fait l'objet du crédit ;
- 5° Demandeur :
 - a) soit la(les) personne(s) physique(s) qui souhaite(nt) obtenir un crédit du Fonds en vue, le cas échéant, d'acquérir, de conserver ou d'améliorer la même habitation moyennant la détention d'un droit réel ou personnel sur celle-ci ;
 - b) soit l'association sans but lucratif ou la fondation qui entre dans le champ d'application de la loi du 21 décembre 2013 relative au financement des petites et moyennes entreprises dont les statuts doivent pouvoir démontrer que l'objet, les buts, la finalité ou les valeurs tels que décrits, visent l'intégration, par le logement, de publics fragilisés ;
 - c) soit une association de copropriétaires dotée de la personnalité juridique conformément aux dispositions pertinentes du code civil et, notamment, à l'article 3.86.
- 6° Consommateur : le demandeur personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, conformément à l'article I.1,2° du Code de droit économique ;
- 7° Emprunteur : le demandeur qui a contracté un crédit auprès du Fonds dans le cadre du présent arrêté et du règlement des crédits du Fonds tel qu'approuvé par le Ministre ;
- 8° Date de référence : la date de la demande du crédit concernant une habitation déterminée, telle qu'elle est notifiée au demandeur par le Fonds ;
- 9° Revenus : les revenus au sens de l'article 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, les revenus recueillis à l'étranger dans la mesure où ils ne rentrent pas dans l'assiette de cette disposition, et les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code précité, du demandeur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des descendants, ascendants ou parents collatéraux, ainsi que des adoptés et adoptants du demandeur. Les revenus distinctement imposables tels que mentionnés à l'article 171, 5° et 6° CIR ne sont pas compris dans cette définition ;
- 10° Personne à charge : la personne à charge au sens du Code des impôts sur les revenus et qui apparaît comme tel sur l'avertissement extrait de rôle ainsi que toute personne que le demandeur démontre avoir à sa charge et qui ne dispose d'aucune ressource propre à la date de référence.

Il peut s'agir notamment de :

 - l'enfant hébergé régulièrement par le demandeur et pour lequel ce dernier est, à la date de référence, attributaire ou allocataire d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin ;
 - tout autre enfant n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans, hébergé régulièrement par le demandeur, que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin ou qu'il est sans ressources propres ;
 - le demandeur handicapé ou tout membre handicapé du ménage du demandeur est assimilé à une personne à charge. Toutefois, seuls les enfants bénéficiaires d'allocations familiales d'enfant handicapé sont assimilés à deux personnes à charge.
- 11° Handicapé :

- soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé ;
 - soit la personne reconnue par le Ministère des Affaires sociales comme étant atteinte à 66 % d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale ;
 - soit la personne, dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations de handicapés ;
 - soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.
- 12° Valeur vénale de l'habitation : la valeur telle que déterminée par le Fonds, le cas échéant, au moyen d'une expertise ;
- 13° Moyens propres : tout apport personnel ne résultant d'aucun endettement du demandeur, que ce dernier investit dans l'opération, tels qu'économies, dons, valeur des matériaux en sa possession, valeur de la mise en oeuvre de matériaux par ses soins, droits réels immobiliers ou produit résultant de l'aliénation de ceux-ci ;
- 14° ECORENO : crédit finançant tous travaux destinés à l'amélioration des conditions d'habitabilité, de sécurité et d'équipement du logement, de performance énergétique du logement ainsi que l'adaptation de ce dernier suite à une perte d'autonomie ou d'indépendance de l'occupant ;
- 15° Le Code du Logement : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- 16°. Ménage monoparental : ménage constitué d'un emprunteur et de ses enfants, ces derniers n'étant pas eux-mêmes co-emprunteurs.

TITRE II. - Objet des crédits.

Art. 2. Le Fonds utilise les capitaux du fonds B2, dans les limites du pouvoir d'investissement accordé par la Région, pour consentir des crédits sous la forme d'un crédit hypothécaire, d'un crédit à la consommation ou d'un crédit d'investissement en fonction des différents éléments du dossier et suivant les besoins du demandeur, destinés :

- 1° à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, conservation, amélioration ou adaptation ;
 - 2° au remboursement de dettes à caractère immobilier antérieurement contractées à l'une ou l'autre des fins visées au 1°, si le Fonds l'estime justifié.
 - 3° à l'extension, division ou adaptation d'un logement permettant d'accroître ou de maintenir significativement l'autonomie et l'indépendance de l'occupant ou d'un futur occupant ;
 - 4° à la réalisation des investissements visant à équiper et à adapter le logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge en vue de lui permettre d'accroître ou de maintenir significativement son autonomie et son indépendance.
- Moyennant l'accord du Ministre, le Fonds peut définir des priorités dans le cadre du pouvoir d'investissement.

TITRE III. - Le crédit acquisitif.

CHAPITRE 1. - Conditions d'éligibilité du crédit

Art. 3. § 1. Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, être inscrite ou avoir introduit une demande d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée.

Le Fonds peut déroger à cette règle sur base des éléments factuels qu'il a en sa possession :

- Si le demandeur bénéficie d'un titre de séjour de cinq ans renouvelables ;
- Si l'enfant à charge est né en Belgique ou a acquis la nationalité belge ;
- Si le co-demandeur bénéficie d'un titre de séjour en Belgique ;
- Si le demandeur est reconnu comme réfugié.

§ 2. Toute personne morale visée à l'article 1er 5°, b) qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, avoir son siège social en Belgique.

Art. 4. § 1er. Les revenus ne peuvent excéder les montants suivants :

a) 61.049 euros quand le consommateur déclare être une personne isolée ou faire partie d'un ménage monoparental ;

b) 77.699 euros quand le consommateur déclare faire partie de tout autre ménage.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de juin 2021. Ils sont adaptés chaque année au 1er janvier à l'indice du mois de juin précédant l'adaptation et sont arrondis à l'unité d'euros supérieure.

Les montants visés en a) et b) sont majorés de 5.000 euros par personne à charge.

§ 2. Les revenus pris en compte sont les revenus repris à l'avertissement-extrait de rôle le plus récent au moment de l'introduction de la demande. Sans préjudice de ce qui précède, lorsque le demandeur démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité de fournir un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale relative à l'ensemble des revenus visés à l'article 1.9° du Titre I, il justifie ses revenus par tout document probant.

§ 3. Lorsque le demandeur est une personne morale visée à l'article 1er, 5°, b), les conditions de revenus ne lui sont pas applicables.

Art. 5. § 1er. Le consommateur ne peut détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou

l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession. Néanmoins, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine en fonction de la capacité financière du consommateur et du risque hypothécaire y relatif, subordonner l'octroi du crédit à la cession de ce droit dont le produit net doit être considéré :

- a) comme moyens propres lorsque la cession intervient avant la conclusion du crédit ;
- b) comme moyens affectés au remboursement anticipé, total ou partiel, du crédit visant à l'achat du bien ou à l'exécution des travaux Ecoreno lorsque la cession intervient après la conclusion du crédit.

§ 2. Durant toute la durée du crédit, le consommateur ne peut disposer, suite à une cession entre vifs, de droit réel sur un autre immeuble affecté au logement, excepté la nue-propriété. Dans le cas contraire, le Fonds pourra exiger la cession de ce droit réel dans les trois années qui suivent son acquisition.

§ 3. Cet article n'est pas applicable aux personnes morales visées à l'article 1er, 5°, b).

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

A défaut, le Fonds peut, dans les limites des dispositions légales, se procurer ces informations et attestations auprès des services administratifs compétents.

[Art. 7.](#) Les obligations qui s'imposent au consommateur sont reprises dans le règlement des crédits du Fonds tel qu'approuvé par le Ministre.

[CHAPITRE 2.](#) : - Montant emprunté

[Art. 8.](#) Le demandeur doit consacrer le plus possible de moyens propres à l'opération immobilière qui fait l'objet du crédit.

[Art. 9.](#) § 1er. Le Fonds fixe le montant du crédit en tenant compte des possibilités financières du demandeur.

§ 2. Sans préjudice des fonds propres du demandeur, le montant du crédit ne peut dépasser :

- 1° le coût de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, sous le régime de la T.V.A. ;
- 2° le prix d'acquisition de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération d'achat d'une habitation existante ;
- 3° le prix de la quote-part de copropriété à acquérir, lorsqu'il s'agit d'une opération de sortie d'indivision ;
- 4° le solde restant dû du crédit à rembourser, lorsqu'il s'agit d'une opération de remboursement de dettes.

Le montant total du crédit peut être majoré jusqu'à concurrence des frais, honoraires et taxes inhérents à l'opération et jusqu'à concurrence des coûts nécessaires pour la réalisation des menus travaux éventuels, sans pour autant pouvoir excéder la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

Toutefois, le Fonds peut déroger à cette dernière règle s'il l'estime justifié sur la base de présomptions favorables, et accepter que le montant total du crédit ou des crédits en cas d'un crédit Ecoreno concomitant excède de 20 % maximum la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

§ 3. Le montant du crédit tel que fixé conformément au présent article peut être majoré du montant de la prime d'assurance temporaire au décès à capital décroissant lorsque cette assurance est payable au moyen d'une prime unique.

[Art. 10.](#) En cours de remboursement du crédit, l'emprunteur peut demander une reprise d'encours selon les conditions reprises dans le règlement des crédits du Fonds tel qu'approuvé par le Ministre.

[Art. 11.](#) Le régime des sûretés à consentir est défini dans le règlement des crédits du Fonds tel qu'approuvé par le Ministre.

[CHAPITRE 3.](#) - Taux d'intérêt

[Art. 12.](#) § 1er. Le crédit est remboursable à un taux d'intérêt annuel fixe, sans préjudice des majorations prévues dans le cadre du Code de droit économique ou plus précisément détaillées dans les conditions générales. En tout état de cause, il est porté à 2,5% l'an lorsque le demandeur est une personne morale visée à l'article 1er, 5°, b).

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

$$I = A + ((B - A) \times (\text{revenus} - C)) / (D - C)$$

Où :

- " I " est le taux d'intérêt annuel du crédit ;
- " revenus " sont les revenus établis conformément aux dispositions de l'article 1er, 9° du Titre I et de l'article 4 du Titre III ;
- " A " est 1,7 % ;
- " B " est 2,5 % ;
- " C " est 0 euros ;
- " D " est 72.149 euros.

Le taux d'intérêt est arrondi au centième de pour cent inférieur ou supérieur selon que le millième de pour cent obtenu est inférieur à cinq ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 3. Le taux ainsi obtenu en application du § 2 est réduit de 0,10% l'an :

- par personne à charge sans que cette réduction ne puisse excéder 0,40% l'an. Le nombre de personne à charge pris en considération est celui qui vaut à la date de référence ;
- lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 40 ans à la date de référence.