

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 94 — 2788

[C — 27576]

14 JUILLET 1994. — Arrêté du Gouvernement wallon
portant approbation du règlement des prêts hypothécaires
accordés par la Société régionale wallonne du Logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, notamment l'article 2, §§ 3 et 7, et l'article 4, modifié par le décret du 29 octobre 1992;

Vu les avis de la Société régionale wallonne du Logement, donnés le 13 décembre 1993 et le 25 avril 1994;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

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

Arrête :

Article 1er. Le règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement est approuvé tel qu'il figure en annexe.**Art. 2.** Le présent arrêté produit ses effets aux dates visées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juin 1994 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement.

Namur, le 14 juillet 1994.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, des P.M.E., des Relations extérieures et du Tourisme,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX

Annexe

Règlement des prêts hypothécaires accordés par la S.R.W.L.

Table des matières

1. Présentation — Généralités.
 - 1.1. Présentation.
 - 1.2. Généralités — Définitions.
 - 1.2.1. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies.
 - 1.2.2. Enfant à charge.
 - 1.2.3. Enfant à naître.
 - 1.2.4. Handicapé.
 - 1.2.5. Conditions d'âge.
 - 1.2.6. Conditions de revenus.
 - 1.2.7. Conditions de civisme.
 2. Opérations individuelles.
 - 2.1. Définition de l'habitation.
 - 2.2. Opérations immobilières pouvant faire l'objet du prêt.
 - 2.2.1. Réhabilitation d'une habitation.
 - 2.2.2. Achat en pleine propriété et réhabilitation d'une habitation.
 - 2.2.3. Construction d'une habitation.
 - 2.2.4. Priorité d'examen.
 - 2.3. Réhabilitation ou achat avec réhabilitation.
 - 2.3.1. Les causes d'insalubrité.
 - 2.3.2. Les travaux d'assainissement.
 - 2.3.3. La superficie habitable.
 - 2.4. Construction nouvelle.
 - 2.4.1. Définitions.
 - 2.4.2. Superficie habitable maximum.
 - 2.4.3. Conditions minimales du logement.
 - 2.4.4. Autres conditions.
 - 2.5. Modalités d'octroi des prêts.
 - 2.5.1. Montants des prêts.
 - 2.5.1.1. Réhabilitation d'une habitation.
 - 2.5.1.2. Achat et réhabilitation d'une habitation.
 - 2.5.1.3. Construction d'une habitation.
 - 2.5.1.4. Montant maximum absolu des prêts.
 - 2.5.2. Taux d'intérêt.

- 2.5.3. Détermination et contrôle des revenus.
 - 2.5.4. Durée.
 - 2.6. Conditions patrimoniales.
 - 2.7. Conditions de constitution de dossier.
 - 2.8. Engagements à prendre par les demandeurs.
 - 3. Opérations collectives.
 - 3.1. Définitions générales.
 - 3.1.1. Prime à l'acquisition.
 - 3.1.2. Locaux à usage professionnel.
 - 3.2. Opérations immobilières menées par les sociétés immobilières de service public, agréées par la S.R.W.L.
 - 3.2.1. Type d'opération.
 - 3.2.2. Modalités d'octroi des prêts.
 - 3.2.3. Conditions patrimoniales.
 - 3.2.4. Conditions de constitution du dossier.
 - 3.2.5. Engagements à prendre par les demandeurs.
 - 3.3. Autres opérations immobilières.
 - 3.3.1. Lotissements sociaux réalisés en vertu de l'article 77novies du Code du Logement.
 - 3.3.2. Achat, en pleine propriété, par le locataire-occupant, d'une habitation unifamiliale appartenant à une société agréée.
 - 3.3.2.1. Les habitations.
 - 3.3.2.2. Conditions et modalités des prêts — Engagements à prendre par les demandeurs.
 - 3.3.2.3. Montants des prêts.
 - 3.3.3. Achat d'une habitation construite par une entreprise privée sur un terrain loti par une société immobilière de service public agréée par la S.R.W.L. (article 77novies du Code du Logement) pour lequel la Société régionale wallonne du Logement ou une société agréée a préalablement renoncé au droit d'accession.
 - 3.3.3.1. Habitation.
 - 3.3.3.2. Conditions — Engagements.
 - 3.3.4. Achat d'une habitation construite ou réhabilitée par une commune, une association de communes ou un centre public d'aide sociale.
 - 3.3.4.1. Habitation.
 - 3.3.4.2. Conditions — Engagements.
 - 4. Cas spéciaux.
 - 4.1. Remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction ou de réhabilitation d'une habitation, couplée à des travaux de réhabilitation indispensables qui ne peuvent être exécutés sans l'aide de la Société régionale wallonne du Logement.
 - 4.1.1. Définition.
 - 4.1.2. Conditions et modalités des prêts — Engagements à prendre par les demandeurs.
 - 4.2. Prêts qui ne sont octroyés que dans des circonstances exceptionnelles.
 - 4.3. Prêts hypothécaires en deuxième rang.
 - 4.4. Prêt pour reprise du solde restant dû sur un prêt accordé à un acquéreur qui a été autorisé par la S.R.W.L. à aliéner son habitation.
 - 4.4.1. Conditions.
 - 4.4.2. Montant du prêt.
-
- 1. Présentation — Généralités
 - 1.1. Présentation.
 - Le Conseil d'administration de la S.R.W.L. peut octroyer des prêts hypothécaires pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation d'une habitation.
 - Ces opérations immobilières peuvent être menées :
 - . à l'initiative des particuliers, personnes physiques (il s'agit, pour le présent règlement, d'opérations individuelles » (voir point 2);
 - . à l'initiative de la S.R.W.L. et de ses sociétés agréées ou par une commune, une association de communes ou un C.P.A.S., avec le bénéfice d'un prêt de la S.R.W.L., à solliciter par l'intermédiaire d'une société agréée (il s'agit, pour le présent règlement, d'opérations collectives » (voir point 3).
 - Certains cas spéciaux peuvent se présenter : remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction ou de réhabilitation d'une habitation, prêts exceptionnels, prêts hypothécaires en deuxième rang, prêt pour reprise du solde restant dû (voir point 4).
 - 1.2. Généralités — Définitions.
 - 1.2.1. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies.
 - La date à laquelle toutes les conditions doivent être réunies pour entrer en ligne de compte pour bénéficier de l'aide de la S.R.W.L., est :
 - . pour les opérations individuelles (point 2) : la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration de la S.R.W.L.;
 - . pour les opérations collectives (point 3) : la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat.
 - 1.2.2. Enfant à charge.
 - Par enfant à charge, il faut entendre : la personne pour laquelle, à la date de l'approbation du prêt par le conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ou l'enfant qui, sur la base de documents probants, est considéré à charge par la Société régionale wallonne du Logement.
 - Est compté pour deux enfants à charge, l'enfant handicapé.
 - En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé ou dont le conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement, est handicapé.

- 1.2.3. **Enfant à naître.**
Par enfant à naître, il faut entendre : l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.
- 1.2.4. **Handicapé.**
Par handicapé, il faut entendre :
a) soit la personne atteinte à 66 p.c. au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale. Cette insuffisance ou diminution de capacité est établie sur la base d'une attestation délivrée par le Ministère de la Prévoyance sociale;
b) soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;
c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.
- 1.2.5. **Conditions d'âge.**
Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé.
- 1.2.6. **Conditions de revenus.**
Par revenus, on entend :
l'ensemble des revenus imposables, du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement ne peut dépasser 1 100 000 F (voir points 2.5.2. et 3.2.2.), ce montant étant majoré de 75 000 F par enfant à charge ou à naître.
Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre l'estimation de leurs revenus annuels.
- 1.2.7. **Conditions de civisme.**
Les demandeurs doivent être de bonnes conduite, vie et mœurs.
2. **Operations individuelles.**
- 2.1. **Définition de l'habitation.**
Toute habitation (logement unifamilial, appartement), destinée en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'un ménage, quelle que soit sa localisation en Région.
La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable; dans le cas contraire, aucune intervention de la Société régionale wallonne du Logement ne sera accordée.
Lorsque l'immeuble faisant l'objet de la demande comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur apporte la preuve de l'exercice de cette activité par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.
- 2.2. **Opérations immobilières pouvant faire l'objet du prêt.**
- 2.2.1. **Réhabilitation d'une habitation,**
appartenant en pleine propriété aux demandeurs et dont la première occupation est antérieure de vingt années au moins au 1er janvier de l'année de l'approbation du prêt par le conseil d'administration.
- 2.2.2. **Achat en pleine propriété et réhabilitation d'une habitation**
dont la première occupation est antérieure de vingt années au moins, au 1er janvier de l'année de l'approbation du prêt par le conseil d'administration.
- 2.2.3. **Construction d'une habitation :**
a) sur un terrain appartenant en pleine propriété aux demandeurs;
b) sur un terrain vendu aux demandeurs dans le cadre de l'article 77 *novies* (voir infra 3.3.1. et 3.3.3.);
c) après démolition totale d'une habitation appartenant en pleine propriété aux demandeurs, reconnue par la Société régionale wallonne du Logement comme étant insalubre par nature et non améliorable.
- 2.2.4. **Priorité d'examen.**
Une priorité d'examen est réservée aux demandes de prêt ayant pour objet les réalisations reprises ci-dessus en 2.2.1., 2.2.2. et 2.2.3., c dans la limite d'un pourcentage des programmes annuels fixé par le Ministre de la Région ayant le logement dans ses attributions.
La condition de première occupation reprise sous 2.2.1. et 2.2.2. ci-dessus n'est pas imposée s'il s'agit d'une habitation insalubre par surpeuplement ou qui a subi un sinistre.
- 2.3. **Réhabilitation ou achat avec réhabilitation.**
Par réhabilitation, il faut entendre les travaux repris sous 2.3.2. ci-après, qui élimineront les causes d'insalubrité ou d'inadaptation fonctionnelle reconnues comme telles par la Société régionale wallonne du Logement et énumérées sous 2.3.1. ci-dessous.
- 2.3.1. **Les causes d'insalubrité.**
1° *Sur le plan physique :*
Les défauts techniques auxquels il est possible de remédier et qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :
a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des planchers;
b) l'étanchéité et la sécurité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;
c) l'éclairage naturel et la ventilation des pièces d'habitation :
1. L'éclairage naturel, par une surface de baies vitrées inférieure au 1/8e ou au 1/10e de celle de la superficie du plancher du local de jour considéré selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical; au 1/10e ou au 1/12e de celle de la superficie du plancher du local de nuit considéré selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical.
2. La ventilation :
— par absence de possibilité de ventilation directe à l'air libre ou
— par insuffisance de possibilité de ventilation directe à l'air libre.

Pour les cuisines, salles de bains et w.c., les canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm² ou les fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

- 200 cm² pour les cuisines;
- 140 cm² pour les salles de bains;
- 75 cm² pour les w.c.

Pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres, ...) les entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à $8 \times \text{Apl}$ cm².

Dans cette expression, Apl est la superficie du plancher du local exprimée en m².

3. Les deux ensembles par une hauteur sous plafond inférieure à 2,3 m pour les pièces de jour et 2,1 m pour les pièces de nuit et/ou par des obstacles extérieurs aux pièces d'habitation.

Remarque : Une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif;

d) la sécurité dans le logement au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des planchers et des cheminées;

e) l'hygiène au niveau de la distribution d'eau, des toilettes et de l'évacuation des eaux usées.

2° Sur le plan de l'occupation :

Le non-respect de tout ou partie des normes d'habitation définies ci-après :

N.B. La superficie habitable est la surface des pièces d'habitation, à l'exclusion de : hall d'entrée, dégagement, salle de bains, salle d'eau, w.c., débarras, cave, grenier non aménagé en pièce d'habitation, annexe non habitable, garage, terrasse, locaux à usage professionnel, locaux ayant une superficie utile inférieure à 4 m².

a) Pour un logement unifamilial :

1. Avoir une superficie habitable minimum de 45 m² pour les ménages de deux personnes dont au moins un des occupants est âgé de plus de 60 ans ou pour une personne vivant seule.

Cette superficie est portée à 53 m² lorsqu'il s'agit d'un ménage de deux personnes dont aucune des deux n'atteint l'âge de 60 ans.

La superficie habitable minimum est à majorer de 10 m² :

- pour un ménage qui compte un ou deux enfants;
- pour chaque enfant ou groupe de deux enfants en sus des deux premiers;
- pour chaque ascendant ou couple d'ascendants devant occuper l'habitation objet de la demande de prêt.

2. Comporter le nombre minimum de pièces d'habitation citées ci-après :

Pièces de nuit :

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe.

La chambre à coucher pour une personne doit avoir une superficie utile minimum de 6,5 m² : celle destinée à deux personnes doit avoir une superficie utile minimum de 9 m².

Les majorations de superficie relatives aux enfants, évoquées aux points 1 et 2, sont également d'application pour l'enfant à naître.

Remarque : L'occupation d'une chambre à coucher par plus de deux personnes du même sexe sera toutefois tolérée lorsque la grandeur des pièces, leur aération et leur disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort.

Pièces de jour :

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m² ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;
- un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce de séjour ou une cuisine.

b) Pour un appartement :

1. Avoir une superficie habitable minimum de 30 m² pour un ménage dont au moins un des occupants est âgé de 60 ans ou pour la personne vivant seule.

Cette superficie est portée à 40 m² lorsqu'il s'agit d'un ménage de deux personnes dont aucune des deux n'a atteint l'âge de 60 ans.

La superficie habitable minimum est à majorer de 10 m² :

- pour un ménage qui compte un ou deux enfants;
- pour chaque enfant ou groupe de deux enfants en sus des deux premiers;
- pour chaque ascendant ou couple d'ascendants devant occuper l'habitation objet de la demande de prêt.

2. Comporter un nombre de pièces conforme aux prescriptions reprises en 2.3.1., 2° a, 2., ci-dessus.

Les majorations de superficie relatives aux enfants évoquées aux points 1 et 2 sont également d'application pour l'enfant à naître.

c) Pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial : disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

2.3.2. Les travaux d'assainissement.

Les travaux d'assainissement décrits ci-après doivent obligatoirement remédier aux causes d'insalubrité dont les critères ont été définis au point 2.3.1. ainsi qu'au critère additionnel figurant sous le numéro d'ouvrage 1 du rapport de visite.

L'ensemble de ces travaux doit viser en outre à une gestion économique du bâtiment. Les travaux spécifiques à des locaux à usage professionnel ne sont pas financés au moyen d'un prêt.

Travaux :

Toiture

1. Remplacement de la couverture (minimum 50 p.c. de la surface totale ou la totalité d'un versant de la toiture), y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés.
2. Appropriation de la charpente.
3. Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

4. Remplacement ou installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération du ou des combles non aménagés en pièces d'habitation.

Murs

5. Assèchement des murs.

6. Renforcement des murs instables, ou démolition et reconstruction totale de ces murs, sans pouvoir dépasser 30 p.c. de la surface des murs extérieurs (surface des baies et murs mitoyens inclus).

En cas de dépassement de ces 30 p.c., ou en cas de transformation en logement d'un bâtiment ou de vocation initiale n'est pas résidentielle, le logement, aux termes des travaux de restructuration ou de transformation, doit respecter les normes minimales de superficie fixées en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable, la construction d'un logement de comblement ou l'acquisition à une entreprise privée d'un logement qui n'a jamais été occupé (voir sous 2.4. ci-après) et ne présenter aucun facteur d'insalubrité nécessitant des travaux d'assainissement tels que définis sous 2.3.2. ci-dessus en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés en Région wallonne.

Menuiseries extérieures

7. Remplacement de menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage sous réserve de satisfaire aux critères visés au 2.3.1., 1^o, c.

Sols

8. Remplacement des planchers et supports (gitages, hourdis, etc.) de sols d'un ou plusieurs locaux.

9. Remplacement des aires de circulation et des sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

Eclairage naturel et ventilation

10. Mise en conformité aux critères énoncés au 2.3.1., 1^o, c.

Sécurité

11. Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude. Une attestation de mise en conformité aux dispositions légales (R.G.I.E. et R.G.P.T.) doit être fournie par l'entrepreneur enregistré.

12. Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.

13. Gainage de corps de cheminée, y compris restauration ou reconstruction des souches et accessoires.

Hygiène

14. Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.

15. Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant.

16. Installation d'un w.c. à chasse raccordé à l'égout public ou à un ensemble fosse septique — puits perdu. Le w.c. doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce de jour que par l'intermédiaire d'un sas.

17. Installation d'une première salle de bain.

Surpeuplement

18. Travaux d'agrandissement ou d'aménagement en vue de satisfaire aux critères définis au point 2.3.1., 2^o sans toutefois que la superficie habitable résultante ne puisse dépasser de plus de 30 p.c. la superficie habitable minimum telle que définie dans les critères précités, et pour autant que la superficie habitable initiale soit supérieure à la moitié de la superficie habitable minimum telle que définie dans ces mêmes critères.

Les travaux envisagés doivent être détaillés dans un rapport de même que doit être démontrée l'insalubrité du logement par surpeuplement, due à l'insuffisance de superficie habitable et/ou à l'absence de certains locaux d'habitation jugés indispensables.

Si la superficie habitable initiale du logement est inférieure à la moitié de la superficie habitable minimum requise, le logement, aux termes des travaux de restructuration ou de transformation, doit respecter les normes minimales de superficie fixées en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable, la construction d'un logement de comblement ou l'acquisition à une entreprise privée d'un logement qui n'a jamais été occupé (voir sous 2.4. ci-après) et ne présenter aucun facteur d'insalubrité nécessitant des travaux d'assainissement tels que définis sous 2.3.2. ci-dessus en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés en Région wallonne.

Accès

19. Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Mérule

20. Tous travaux de nature à éliminer la mérule par remplacement ou traitement des éléments attaqués, pour autant qu'ils concernent les postes repris ci-avant.

Isolation

Remarque 1 :

L'isolation des parois délimitant le volume protégé (ou chauffé) peut faire l'objet des travaux repris aux postes ci-avant pour autant qu'elle apporte une résistance thermique supplémentaire de :

— 1,2 m² K/W pour la toiture ou le plancher de grenier;

— 1 m² K/W pour les murs extérieurs et planchers extérieurs;

— 0,75 m² K/W pour les planchers sur locaux non chauffés et parois verticales contre locaux non chauffés.

Remarque 2 :

En ce qui concerne les châssis avec double vitrage, visés aux postes 7, 10 et/ou 13 : le coefficient de transmission thermique doit être inférieur ou égal à $k_f < 3,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ (d'après la norme NBN B62-002).

2.3.3. La superficie habitable.

Dans le cas de réhabilitation, il n'est pas fait référence à une superficie habitable maximum. Pour les achats avec réhabilitation, une dérogation à concurrence de 20 p.c. de la superficie habitable maximum autorisée pour les nouvelles constructions (voir sous 2.4.1. et 2.4.2. ci-après) est tolérée; si le dépassement excède 20 p.c. sans dépasser 40 p.c., le conseil d'administration de la Société régionale wallonne du Logement décidera sur la base d'un rapport motivé.

2.4. Construction nouvelle.

Dans les lotissements sociaux réalisés dans le cadre de l'article 77^{novies} du Code du Logement, les parcelles doivent répondre aux conditions fixées par cet article et par les arrêtés d'application.

Pour toute construction nouvelle, l'habitation doit répondre aux conditions techniques relatives aux dimensions et superficie, au type et au nombre minimum de pièces ou locaux, à leur adaptation en fonction des personnes occupant le logement, aux critères de salubrité, reprises ci-dessous.

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

2.4.1. Définitions.

a) Superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur dont la hauteur libre sous plafond est de 2,30 m minimum pour les locaux de jour et de 2,10 m minimum pour les locaux de nuit.

Lorsque ces hauteurs ne sont pas assurées sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur en raison de parois en pente, la superficie utile comprend, outre la portion de surface située verticalement sous les hauteurs libres de 2,30 m ou 2,10 m minima, cette surface atteignant au moins 4 m², la moitié de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 2,30 m et 1,30 m ou entre 2,10 m et 1,10 m selon le cas.

b) Superficie habitable du logement : la somme des superficies utiles des pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs, à l'exclusion des halls d'entrée, dégagements, salles de bains, salles d'eau, w.c., débarras, caves, greniers non aménagés en pièces d'habitation, annexes non habitables, garages incorporés au logement, locaux à usage professionnel, locaux d'une superficie utile inférieure à 4 m².

c) Superficie totale du logement : la somme des superficies comprises à chaque niveau, entre les faces intérieures des murs, la superficie des locaux de jour et des locaux de nuit sous parois en pente étant calculée de la même manière que leur superficie utile.

d) N'interviennent pas dans le calcul de la superficie totale du logement les caves, les greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages incorporés au logement et les locaux à usage professionnel.

2.4.2. Superficie habitable maximum.

Le logement faisant l'objet de la demande de prêt doit répondre aux conditions maximales suivantes : la superficie habitable ne peut dépasser 80 m².

Ce maximum est majoré de 15 m² :

a) pour chaque descendant du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement et qui habite sous le même toit que le demandeur;

b) pour chaque ascendant ou couple d'ascendants du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement qui cohabitent avec le demandeur, pour autant que celui-ci s'engage à fournir à la Société régionale wallonne du Logement la preuve de cette cohabitation au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation du logement.

En outre, une majoration de 30 m² est accordée :

— si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement sont âgés l'un et l'autre de moins de 35 ans à la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration;

— si le demandeur, célibataire, veuf ou divorcé est âgé de moins de 35 ans à la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration.

2.4.3. Conditions minimales du logement.

a) Avoir une superficie habitable minimum de 45 m² ou de 50 m², selon qu'il s'agit respectivement d'un chef de ménage isolé ou vivant en couple, ces superficies étant à majorer de 7 m² par personne occupant le logement en plus du chef de ménage et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

b) Comporter un nombre minimum de pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs cités ci-après :

A. Pièces de nuit :

a) une chambre par adulte vivant seul ou par couple;

b) une chambre par enfant ou par groupe de 2 enfants du même sexe.

La chambre à coucher pour une personne doit avoir une superficie utile minimum de 6,5 m², celle destinée à deux personnes doit avoir une superficie utile minimum de 9 m².

La cohabitation dans une même chambre d'un adulte et de 1 enfant peut être admise pour autant qu'il s'agisse de personnes du même sexe.

En outre, la cohabitation de 3 enfants du même sexe dans une même chambre est tolérée pour autant que la superficie utile de la chambre atteigne 15 m².

B. Pièces de jour :

a) une salle de séjour;

b) une cuisine ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé.

C. Locaux sanitaires :

a) une salle de bains ou une douche;

b) un w.c. ne communiquant pas directement avec une pièce de jour.

Il y a lieu, pour le surplus, de tenir compte du point 2.4.4. ci-après.

2.4.4. Autres conditions.

Pour le calcul de la superficie habitable maximum et pour les conditions minimales du logement, il y a lieu d'assimiler l'enfant à naître à un enfant.

La superficie totale du logement ne peut dépasser 140 p.c. de la superficie habitable du logement.

En matière d'éclairage naturel et de ventilation, les normes définies sous 2.3.1., 1^o, c ci-dessus sont d'application.

En cas de logement préfabriqué ou industrialisé, le prêt n'est accordé que si le système de construction a fait l'objet de la délivrance d'un agrément du Service de l'Agrément technique et des Spécifications-types du Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

A la demande motivée du candidat, une dérogation peut être accordée par la Société régionale wallonne du Logement quant aux conditions minimales du logement en fonction de son habitabilité normale et quant aux conditions maximales de superficie habitable et aux conditions de superficie totale du logement, en fonction de la composition du ménage.

Le logement doit avoir un accès direct et distinct à la voirie publique.

2.5. Modalités d'octroi des prêts.

2.5.1. Montants des prêts.

2.5.1.1. Réhabilitation d'une habitation :

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

2.5.1.2. Achat et réhabilitation d'une habitation :

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

Montant maximum du prêt pour l'achat : 90 p.c. maximum de la valeur vénale du bien avant travaux, estimée par la Société régionale wallonne du Logement, cette valeur vénale étant toutefois limitée au prix d'achat. Les fonds propres du demandeur sont, par priorité, réservés au paiement du prix d'achat.

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

2.5.1.3. Construction d'une habitation :

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

2.5.1.4. Montant maximum absolu des prêts :

Le montant maximum absolu des prêts est fixé à 2 700 000 F.

Il s'établit à 3 000 000 F lorsque l'habitation est située :

1^o soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (zones protégées en site urbain);

2^o soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code (zones protégées en site rural);

3^o 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 (protection du patrimoine immobilier);

4^o 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^o soit dans une zone d'initiative privilégiée définie par le Gouvernement wallon.

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

2.5.2. Taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, selon le barème suivant :

1^o 4,50 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 600 000 F.

2^o 5,00 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 600 001 F et 700 000 F.

3^o 5,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 700 001 F et 800 000 F.

4^o 6,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 800 001 F et 900 000 F.

5^o 7,00 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 900 001 F et 1 000 000 F.

6^o 7,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1 000 001 F et 1 100 000 F.

Les montants des tranches sont majorés de 75 000 F par enfant à charge ou à naître.

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

2.5.3. Détermination et contrôle des revenus.

2.5.3.1. Pour que la société puisse estimer le montant de leurs revenus annuels, le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent lui fournir tous les documents probants, attestant des revenus précédant la constitution de leur dossier.

L'estimation des revenus annuels est effectuée à l'aide de la fiche de calcul approuvée par la S.R.W.L.

Dans les cas de situations professionnelles présentant constance et régularité, les attestations des débiteurs de revenus seront rassemblées pour les mois précédant la date de constitution du dossier et faisant partie de l'année de référence de l'avertissement-extrait de rôle que l'emprunteur devra communiquer postérieurement (voir 2.5.3.3.). Par extrapolation, les revenus annuels pourront être estimés au moyen de la fiche de calcul.

La société se fera fournir, pour s'appuyer sur des critères autrement attestés, le dernier avertissement-extrait de rôle.

Dans les cas où les demandeurs ne bénéficient pas de revenus constants ou réguliers, ils fourniront tous les documents apportant la preuve de ces variations, durant les mois précédant la date de la constitution du dossier et faisant partie de l'année de référence de l'avertissement-extrait de rôle que l'emprunteur devra communiquer postérieurement (voir 2.5.3.3.).

Par extrapolation, les revenus annuels pourront être estimés au moyen de la fiche de calcul. Dans ces cas également, le dernier avertissement-extrait de rôle sera pris en considération.

Lorsque la demande est faite au début de l'année, les documents probants remis pas les demandeurs porteront nécessairement aussi sur les revenus de l'année antérieure à celle de la demande.

- 2.5.3.2. Les documents fournis et la fiche de calcul dûment complétée font partie intégrante de la demande de prêt. L'estimation des revenus est approuvée par les demandeurs.
- 2.5.3.3. L'emprunteur communique à la société une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt, dans les deux mois de la date d'envoi de cet avertissement.
- Prenant connaissance de l'avertissement-extrait de rôle, la société pourra constater si tous les revenus, quant à leur nature ou quant à leur montant, ont été pris en considération.
- L'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juin 1994 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement ne permet pas une diminution du taux. La vérification des revenus, via l'avertissement-extrait de rôle, aboutit :
- . soit au remboursement total de la créance (dépassement du plafond maximum de revenus, augmenté par enfant à charge) à moins que l'emprunteur n'exige la continuation du prêt au taux maximum du barème en vigueur à la date d'octroi du prêt, majoré de 1 p.c., à partir du cinquième mois qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle;
 - . soit à une majoration du taux, selon le barème en vigueur à la date de l'octroi du prêt, à partir du cinquième mois qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.
- 2.5.4. Durée.
- La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être remboursé à l'âge de 65 ans.
- La durée ne peut excéder 25 ans, lorsque l'ensemble des revenus imposables du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement est compris entre 1 000 001 F et 1 100 000 F.
- La durée doit être fixée de manière telle que la mensualité atteigne, dans tous les cas, au moins 25 p.c. des revenus mensuels nets (moyens de paiement mensuellement disponibles). Cette proportion ne peut être supérieure à 30 p.c. pour la durée maximum du prêt; cependant, si elle excède 30 p.c. sans dépasser 33 p.c., le conseil d'administration de la Société régionale wallonne du Logement pourra examiner si une dérogation peut être admise.
- 2.6. Conditions patrimoniales.
- 2.6.1. A la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration de la Société régionale wallonne du Logement, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.
- Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit :
- 1° soit d'un logement insalubre par surpeuplement ou insalubre non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date d'approbation du prêt par le conseil d'administration;
 - 2° soit du ou des logements insalubres non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire ou à faire construire avec le bénéfice du prêt;
 - 3° soit d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de prêt et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.
- 2.6.2. La dérogation visée au point 2.6.1. sous 1° et 2° est subordonnée au respect des conditions suivantes :
- 1° En cas de pleine propriété :
 - a) s'il s'agit d'un logement insalubre par surpeuplement, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement réhabilité ou construit avec le bénéfice du prêt;
 - b) s'il s'agit d'un logement insalubre non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à l'habitation à dater de l'occupation du logement réhabilité ou construit avec le bénéfice du prêt.
 - 2° En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement réhabilité ou construit avec le bénéfice du prêt.
- La Société régionale wallonne du Logement constate, sans délai, à l'intervention de la société agréée concernée et de l'inspecteur administratif, l'observation ou l'observation des engagements prévus ci-dessus.
- 2.6.3. Le logement est considéré comme insalubre non améliorable si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition instituée par l'arrêté royal du 23 février 1977, concernant l'octroi, pour la Région wallonne, d'avantages à la démolition des habitations insalubres non améliorables, ou si le logement est reconnu insalubre non améliorable par la Société régionale wallonne du Logement après examen, sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.
- 2.6.4. L'insalubrité par surpeuplement est établie sur base des normes fixées ci-après :
1. Nombre minimum de pièces exclusivement destinées à l'habitation.

A. Pièces de nuit :

 - a) une chambre par couple;
 - b) une chambre par enfant ou par groupe de 2 enfants du même sexe;
 - c) une chambre par adulte ou par groupe de 2 adultes du même sexe.

La cohabitation dans une même chambre d'un adulte et d'un enfant peut être admise pour autant qu'il s'agisse de personnes du même sexe.

En outre, la cohabitation de 3 enfants du même sexe dans une même chambre peut être admise en fonction de la superficie utile de la chambre, après examen par la Société régionale wallonne du Logement, sur rapport motivé.

B. Pièces de jour :

 - a) une salle de séjour;
 - b) une cuisine ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé.

La dérogation visée ci-dessus n'est toutefois pas accordée si la ou les pièces de nuit ou de jour manquantes peuvent être créées de manière aisée par des travaux d'aménagement ou d'agrandissement du logement.

2. Superficie habitable minimum.
30 ou 35 m², selon qu'il s'agit respectivement d'un chef de ménage isolé ou vivant en couple, ces superficies étant à majorer de 5 m² par personne occupant le logement en plus du chef de ménage et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.
Le minimum ainsi déterminé est à augmenter de 8 m², lorsque le nombre d'occupants du logement est supérieur à 8.
- 2.7. Conditions de constitution de dossier.
- versement de frais de dossier déterminés par le conseil d'administration de la Société régionale;
 - assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance de solde restant dû) obligatoire à la caisse d'assurance de la Société régionale wallonne du Logement;
 - remboursement par échéances mensuelles constantes comprenant le remboursement du capital en principal, de la prime d'assurance vie avancée par la Société régionale wallonne du Logement et le paiement des intérêts;
 - hypothèque en premier rang sur le bien faisant l'objet du prêt au profit de la S.R.W.L.;
 - délégation de salaires et appointements à la Société régionale wallonne du Logement par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt à concurrence de tous les montants exigibles;
 - dépôt du prêt en nantissement à la Société régionale wallonne du Logement pour la partie non liquidée à la signature de l'acte de prêt; liquidation de cette partie à l'emprunteur, en fonction de l'avancement des travaux, sauf valable opposition.
- 2.8. Engagements à prendre par les demandeurs.
- 2.8.1. L'emprunteur doit communiquer à la S.R.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt, dans les deux mois de la date d'envoi de cet avertissement.
- 2.8.2. Jusqu'à complet remboursement du prêt :
- . occuper, à titre principal, le logement;
 - . ne pas y exercer un commerce et ne pas y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant;
 - . ne pas y exercer une activité professionnelle, un artisanat, sauf si un ou des locaux ont été réservés à cet effet;
 - . assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;
 - . consentir à la visite du logement par les délégués de la Société régionale wallonne du Logement;
 - . exécuter les travaux de construction ou de réhabilitation dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt;
 - . construire l'habitation (gros œuvre terminé) dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente du terrain dans les lotissements sociaux;
 - . exécuter les travaux dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt destiné à financer la construction d'une habitation dans un lotissement social;
 - . respecter, suivant le cas, si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, soit les conditions techniques définies pour la prime à la réhabilitation et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société régionale wallonne du Logement, soit les conditions techniques définies pour la prime à la construction et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société régionale wallonne du Logement;
 - . ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société régionale wallonne du Logement.
3. Opérations collectives.
- 3.1. Définitions générales.
- 3.1.1. Prime à l'acquisition.
- Sous réserve de remplir toutes les conditions requises pour acquérir une habitation d'une société agréée et obtenir un prêt de la Société régionale wallonne du Logement, les demandeurs peuvent prétendre au bénéfice de la prime à l'acquisition s'ils satisfont aux conditions mises à l'octroi de cette prime, à savoir, principalement les conditions relatives aux revenus et au logement (correspondance entre la superficie habitable et la composition du ménage des candidats-acquéreurs).
- 3.1.2. Locaux à usage professionnel.
- La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable.
Pour que l'immeuble comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur doit apporter la preuve de l'exercice de cette activité au moment de la signature de la promesse unilatérale d'achat par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.
- 3.2. Opérations immobilières menées par les sociétés immobilières de service public, agréées par la S.R.W.L.
- 3.2.1. Type d'opération.
- Il s'agit de l'achat d'une habitation construite ou réhabilitée par une société agréée.
L'habitation doit être conforme aux règles appliquées par la Société régionale wallonne du Logement et reprises dans les « Instructions PO/84 ».
- 3.2.2. Modalités d'octroi des prêts.
- a) Montant des prêts.
- Le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix de vente global du bien et le total formé par la prime à l'acquisition de la Région et les arrhes.
Les arrhes doivent s'élever au moins à 10 p.c. du prix global de vente.
L'intérêt des sociétés agréées et des candidats-acquéreurs consiste à faire investir et à investir un maximum de fonds propres dans l'acquisition de façon à réduire, autant que faire se peut, le montant à emprunter et les charges mensuelles qui en résultent.
Si, pour quelque raison que ce soit, la prime à l'acquisition ne peut être obtenue, le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix global du bien et les arrhes versées.

b) Taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt sont fixés en fonction de l'ensemble des revenus imposables du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, selon le barème suivant :

- 1° 4,00 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 600 000 F.
- 2° 4,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 600 001 F et 700 000 F.
- 3° 5,00 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 700 001 F et 800 000 F.
- 4° 5,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 800 001 F et 900 000 F.
- 5° 6,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 900 001 F et 1 000 000 F.
- 6° 6,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre 1 000 001 F et 1 100 000 F.

Les montants des tranches sont majorés de 75 000 F par enfant à charge ou à naître.

Les taux d'intérêt ci-dessus sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque l'habitation est située dans un périmètre, un territoire ou une zone figurant sous 2.5.1.4. ci-dessus.

1° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (zones protégées en site urbain);

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code (zones protégées en site rural);

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 351 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 364 de ce Code (protection du patrimoine immobilier);

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 wallon.

c) Détermination et contrôle des revenus.

Voir point 2.5.3.

d) Durée.

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

La durée ne peut excéder 25 ans lorsque l'ensemble des revenus imposables du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, est compris entre 1 000 001 F et 1 100 000 F.

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

3.2.3. Conditions patrimoniales.

3.2.3.1. A la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit :

1° soit d'un logement insalubre par surpeuplement ou insalubre non améliorables et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat;

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

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

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

1° En cas de pleine propriété :

a) s'il s'agit d'un logement insalubre par surpeuplement, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, doivent s'engager à le vendre par acte authentique avant la signature de l'acte authentique d'achat de l'habitation pour laquelle une promesse unilatérale d'achat a été signée;

b) s'il s'agit d'un logement insalubre non améliorables, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à l'habitation, avant la signature de l'acte authentique d'achat de l'habitation pour laquelle une promesse unilatérale d'achat a été signée.

2° En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, avant la signature de l'acte authentique d'achat de l'habitation pour laquelle une promesse unilatérale d'achat a été signée.

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

3.2.3.3. Le logement est considéré comme insalubre non améliorables si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition instituée par l'arrêté royal du 23 février 1977, concernant l'octroi, pour la Région wallonne, d'avantages à la démolition des habitations insalubres non améliorables, ou si le logement est reconnu insalubre non améliorables par la Société régionale wallonne du Logement après examen sur base d'un rapport motivé ou par un arrêté du bourgmestre.

3.2.3.4. L'insalubrité par surpeuplement est établie sur base des normes fixées ci-après :

1. Nombre minimum de pièces exclusivement destinées à l'habitation.

A. Pièces de nuit :

a) une chambre par couple;

b) une chambre par enfant ou par groupe de 2 enfants du même sexe;

c) une chambre par adulte ou par groupe de 2 adultes du même sexe.

La cohabitation dans une même chambre d'un adulte et d'un enfant peut être admise pour autant qu'il s'agisse de personnes du même sexe.

En outre, la cohabitation de 3 enfants du même sexe dans une même chambre peut être admise en fonction de la superficie utile de la chambre, après examen par la Société régionale wallonne du Logement, sur rapport motivé.

B. Pièces de jour :

a) une salle de séjour;

b) une cuisine ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé.

La dérogation visée ci-dessus n'est toutefois pas accordée si la ou les pièces de nuit ou de jour manquantes peuvent être créées de manière aisée par des travaux d'aménagement ou d'agrandissement du logement.

2. Superficie habitable minimum :

30 ou 35 m², selon qu'il s'agit respectivement d'un chef de ménage isolé ou vivant en couple, ces superficies étant à majorer de 5 m² par personne occupant le logement en plus du chef de ménage et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

Le minimum ainsi déterminé est à augmenter de 8 m², lorsque le nombre d'occupants du logement est supérieur à 8.

3.2.4. Conditions de constitution du dossier.

a) versement de frais de dossier déterminés par le conseil d'administration de la Société régionale;

b) assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance de solde restant dû) obligatoire à la caisse d'assurance de la Société régionale wallonne du Logement;

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

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

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

3.2.5. Engagements à prendre par les demandeurs.

L'emprunteur doit communiquer à la S.R.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt, dans les deux mois de la date d'envoi de cet avertissement.

Pour une durée de 20 ans :

— occuper et entretenir le logement;

— ne pas affecter le logement, en tout ou en partie, à un débit de boissons, à usage de commerce, à l'exercice d'une profession libérale ou d'artisanat sauf, dans ce dernier cas, si un ou des locaux ont été réservés à cet effet;

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

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

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

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

3.3. Autres opérations immobilières.

3.3.1. Lotissements sociaux réalisés en vertu de l'article 77*novies* du Code du Logement.

1. Définition.

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

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

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

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

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

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

2^e alinéa

3^o supprimer les mots « avec le bénéfice du prêt ».

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

— du point 2.6.2., lequel est adapté comme suit :

1^o et 2^o : supprimer les mots « réhabilité ou » et « avec le bénéfice du prêt ».

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

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

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

3.3.2.1. Les habitations.

a) les habitations ne présentent aucun facteur d'insalubrité nécessitant des travaux d'assainissement tels que définis sous 2.3.2. ci-dessus en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés en Région wallonne;

- b) les habitations doivent être réhabilitées par les acquéreurs de manière à ce que ne subsiste aucun facteur d'insalubrité nécessitant des travaux d'assainissement comme prévu sous a ci-dessus :
- la première occupation de ces habitations n'est pas antérieure d'au moins vingt ans au 1er janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat;
 - la première occupation de ces habitations est antérieure d'au moins vingt ans au 1er janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat.
- 3.3.2.2. Conditions et modalités des prêts — Engagements à prendre par les demandeurs.
Les dispositions reprises sous 1.2., 3.2.2., b et c, 3.2.3., 3.2.4. et 3.2.5 ci-dessus sont d'application.
- 3.3.2.3. Montants des prêts.
- a) pour les cas repris sous 3.3.2.1., a ci-dessus :
- si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt équivaut au prix de vente diminué des fonds propres (éventuels);
 - si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt correspond à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels).
- b) pour les cas repris sous 3.3.2.1., b ci-dessus :
- pour les habitations dont la première occupation n'est pas antérieure d'au moins vingt ans au 1er janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat :
- si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé :
 - pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);
 - pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main-d'œuvre personnelle, etc.);
- si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt est fixé :
- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels);
 - pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main-d'œuvre personnelle, etc.).
- pour les habitations dont la première occupation est antérieure d'au moins vingt ans au 1er janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat :
- si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé :
 - pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);
 - pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle (matériaux acquis, main-d'œuvre personnelle, etc.).
- si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour bénéficier de la prime à l'acquisition, la société vendeuse doit opter pour une des solutions suivantes, en présentant la plus favorable à l'accord des intéressés :
- soit ils sollicitent et obtiennent la prime à l'acquisition de 30 000 francs, ce qui permet la réduction du droit d'enregistrement à 1,5 p.c., et ils sollicitent l'octroi de la prime à la réhabilitation.
- Le montant du prêt est fixé :
- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par la prime à l'acquisition et les fonds propres (éventuels) des acquéreurs;
 - pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels, etc.)
- soit ils renoncent à la prime à l'acquisition et sollicitent la prime à la réhabilitation qui sera augmentée d'un montant représentant 12 p.c. du prix de vente du logement sans pouvoir dépasser 100 000 francs, si le logement à réhabiliter a été acquis en cours des deux années précédant ladite demande de prime.
- Le montant du prêt est fixé :
- pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels) des acquéreurs;
 - pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels).
- 3.3.3. Achat d'une habitation construite par une entreprise privée sur un terrain loti par une société immobilière de service public agréée par la S.R.W.L. (article 77novies du Code du Logement) pour lequel la Société régionale wallonne du Logement ou une société agréée a préalablement renoncé au droit d'accession.
- 3.3.3.1. Habitation.
Application du point 2.1. en ce qui concerne les locaux à usage professionnel et du point 2.4.
- 3.3.3.2. Conditions — Engagements.
Application des points 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. à 2.8.
- 3.3.4. Achat d'une habitation construite ou réhabilitée par une commune, une association de communes ou un centre public d'aide sociale.
- 3.3.4.1. Habitation.
Application des points 3.1.1. à 3.1.2. en ce qui concerne la prime à l'acquisition, les locaux à usage professionnel.
- 3.3.4.2. Conditions — Engagements.
Application des points 1.2., 3.2.2. à 3.2.5. sous réserve :
- de modifier le point 1.2. comme suit : « La date, à laquelle les conditions requises doivent être réunies pour obtenir un prêt de la Société régionale wallonne du Logement pour l'acquisition d'une habitation d'une commune, d'une association de communes ou d'un centre public d'aide sociale, est la date d'approbation de la vente du bien par le pouvoir de tutelle du vendeur »;
 - de remplacer partout dans les textes, les mots « signature de la promesse unilatérale d'achat » par « approbation de la vente du bien le pouvoir de tutelle du vendeur ».

4. Cas spéciaux.
- 4.1. Remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction ou de réhabilitation d'une habitation, couplée à des travaux de réhabilitation indispensables qui ne peuvent être exécutés sans l'aide de la Société régionale wallonne du Logement.
- 4.1.1. Définition.
- Il s'agit :
- a) d'une reprise de créance onéreuse;
- b) de l'exécution de travaux de réhabilitation indispensables;
- c) du recours impératif à l'aide de la Société régionale wallonne du Logement, à défaut d'autres financements à des conditions appropriées.
- Ces conditions doivent être réunies.
- Pour que la S.R.W.L. accorde un prêt pour rembourser la dette antérieure, il faut que la mensualité à rembourser pour la reprise de la créance antérieure, ajoutée à la mensualité relative au coût des travaux de réhabilitation dépasse, aux conditions normales du marché, les pourcentages de revenus mensuels visés au point 2.5.4.
- L'avis préalable de la Société régionale wallonne du Logement est sollicité.
- 4.1.2. Conditions et modalités des prêts — Engagements à prendre par les demandeurs.
- Les dispositions requises sous 1.2. ci-dessus sont d'application, ainsi que le point 25, sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.3. qui sont remplacés par le texte suivant :
- Montant du prêt destiné au remboursement de la dette hypothécaire : montant du solde restant dû diminuée des fonds propres (éventuels).
- Montant du prêt destiné aux travaux de réhabilitation : coût des travaux et des fonds propres (éventuels), des matériaux acquis, de la main-d'œuvre personnelle.
- Le montant global du prêt ne peut excéder la valeur vénale du bien après travaux fixée par la S.R.W.L.
- Les points 2.6. à 2.8. sont également d'application.
- 4.2. Prêts qui ne sont octroyés que dans des circonstances exceptionnelles.
- Les crédits disponibles devant servir pour aider un nombre maximum de familles, des prêts complémentaires ne peuvent être envisagés que dans des cas exceptionnels et dûment motivés (travaux imprévus rendus indispensables lors d'une réhabilitation, accroissement de famille), et sans dépasser le montant maximum absolu des prêts visé au point 2.5.1.4. et 3.2.2., a.
- 4.3. Prêts hypothécaires en deuxième rang.
- Des prêts hypothécaires en deuxième rang, après une inscription hypothécaire en premier rang au profit d'un autre organisme, peuvent exceptionnellement être octroyés :
- si l'ensemble des garanties hypothécaires offertes permet l'octroi de tels prêts;
- si la solvabilité des emprunteurs est assurée;
- si les travaux de réhabilitation indispensables sont conformes aux conditions exigées par la S.R.W.L. pour le genre d'opération concerné.
- L'avis préalable de la S.R.W.L. est sollicité sur la base du rapport de visite et d'un rapport séparé traitant des garanties financières (solvabilité, financement), de l'aspect social et familial et de tout autre élément justificatif.
- 4.4. Prêt pour reprise du solde restant dû sur un prêt accordé à un acquéreur qui a été autorisé par la S.R.W.L. à aliéner son habitation.
- 4.4.1. Conditions.
- Les dispositions reprises sous 1.2. et 2.5. (sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.4.) et 2.6. à 2.8., sont d'application.
- 4.4.2. Montant du prêt.
- Limité à la dette du vendeur à la S.R.W.L., avec un minimum de 1 000 000 F et un maximum de 2 700 000 F (3 000 000 F pour les biens situés dans les zones protégées).

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juillet 1994 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement.

Namur, le 14 juillet 1994.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, des P.M.E., des Relations extérieures et du Tourisme,
R. COLLIGNON

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

ÜBERSETZUNG
MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 94 — 2788

[C — 27576]

14. JULI 1994. — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Genehmigung der Regelung der durch die « Société régionale wallonne du Logement » (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien) gewährten Hypothekendarlehen

Aufgrund des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der « Société régionale wallonne du Logement », insbesondere der Artikel 2 §§ 3 und 7 und des Artikels 4, in seiner durch das Dekret vom 29. Oktober 1992 abgeänderten Fassung;

Aufgrund der am 13. Dezember 1993 und am 25. April 1994 abgegebenen Gutachten der « Société régionale wallonne du Logement »;

Aufgrund der Dringlichkeit;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt die Wallonische Regierung:

Artikel 1. Die Regelung der durch die « Société régionale wallonne du Logement » gewährten Hypothekendarlehen wird genehmigt, so wie sie in der Anlage angeführt ist.

Art. 2. Vorliegender Erlaß tritt an den durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 9. Juni 1994 zur Festlegung der Gewährungsbedingungen der durch die « Société régionale wallonne du Logement » (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien) gewährten Hypothekendarlehen bestimmten Tagen in Kraft.

Namur, den 14. Juli 1994.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, den KMB, den Auswärtigen Beziehungen und dem Tourismus,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX

Anlage

Regelung der durch die « Société régionale wallonne du Logement » gewährten Hypothekendarlehen

Inhaltsverzeichnis

1. Darstellung — Allgemeines
 - 1.1. Darstellung
 - 1.2. Allgemeines — Definitionen
 - 1.2.1. Datum, an dem alle Bedingungen erfüllt werden müssen
 - 1.2.2. Unterhaltberechtigtes Kind
 - 1.2.3. Künftiges Kind
 - 1.2.4. Behinderter
 - 1.2.5. Altersbedingungen
 - 1.2.6. Einkommensbedingungen
 - 1.2.7. Sittlichkeitsbedingungen
 2. Individuelle Geschäfte
 - 2.1. Definition der Wohnung
 - 2.2. Immobiliengeschäfte, die Gegenstand eines Darlehens sein können
 - 2.2.1. Sanierung einer Wohnung
 - 2.2.2. Erwerb in Volleigentum und Sanierung einer Wohnung
 - 2.2.3. Bau einer Wohnung
 - 2.2.4. Vorrangige Behandlung
 - 2.3. Sanierung oder Erwerb mit Sanierung
 - 2.3.1. Die Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit
 - 2.3.2. Die Sanierungsarbeiten
 - 2.3.3. Die Wohnfläche
 - 2.4. Neubau
 - 2.4.1. Definitionen
 - 2.4.2. Höchste Wohnfläche
 - 2.4.3. Minimalanforderungen der Wohnung
 - 2.4.4. Andere Bedingungen
 - 2.5. Modalitäten für die Gewährung der Darlehen
 - 2.5.1. Höhe der Darlehen
 - 2.5.1.1. Sanierung einer Wohnung
 - 2.5.1.2. Erwerb und Sanierung einer Wohnung
 - 2.5.1.3. Bau einer Wohnung
 - 2.5.1.4. Absoluter Höchstbetrag der Darlehen
 - 2.5.2. Zinssätze
 - 2.5.3. Bestimmung und Überprüfung der Einkommen
 - 2.5.4. Dauer
 - 2.6. Vermögensbedingungen
 - 2.7. Bedingungen für das Anlegen der Akte
 - 2.8. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
3. Kollektivgeschäfte
 - 3.1. Allgemeine Definitionen
 - 3.1.1. Erwerbsprämie
 - 3.1.2. Zu Berufszwecken dienende Räume
 - 3.2. Durch die von der S.R.W.L. Anerkannten Öffentlichen Immobiliengesellschaften abgeschlossene Immobiliengeschäfte
 - 3.2.1. Art des Geschäfts
 - 3.2.2. Modalitäten für die Gewährung der Darlehen
 - 3.2.3. Vermögensbedingungen
 - 3.2.4. Bedingungen für das Anlegen der Akte

- 3.2.5. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- 3.3. Andere Immobiliengeschäfte
- 3.3.1. Aufgrund von Artikel 77novies des Wohnungsgesetzbuches gebaute soziale Siedlungen
- 3.3.2. Erwerb in Volleigentum durch den bewohnenden Mieter einer Einfamilienwohnung, die einer anerkannten Gesellschaft gehörte
- 3.3.2.1. Die Wohnungen
- 3.3.2.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen — Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- 3.3.2.3. Höhe der Darlehen
- 3.3.3. Erwerb einer Wohnung, die durch ein privates Unternehmen auf einem durch eine von der S.R.W.L. anerkannte öffentliche Immobiliengesellschaft parzelliertem Gelände (Artikel 77novies des Wohnungsgesetzbuches) gebaut worden ist, wobei die « Société régionale wallonne du Logement » oder eine anerkannte Gesellschaft für dieses Gelände vorher auf das Recht auf Eigentumserwerb durch Verbindung verzichtet hat
- 3.3.3.1. Wohnung
- 3.3.3.2. Bedingungen — Verpflichtungen
- 3.3.4. Erwerb einer Wohnung, die durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein öffentliches Sozialhilfezentrum gebaut oder saniert worden ist
- 3.3.4.1. Wohnung
- 3.3.4.2. Bedingungen — Verpflichtungen
4. Sonderfälle
- 4.1. Rückerstattung einer früheren für den Erwerb, den Bau oder die Sanierung einer Wohnung gemachten schuld, wobei die Sanierung mit unerlässlichen Sanierungsarbeiten, die ohne die Hilfe der « Société régionale wallonne du Logement » nicht ausgeführt werden können, verbunden ist
- 4.1.1. Definition
- 4.1.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen — Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- 4.2. Darlehen, die nur unter aussergewöhnlichen Umständen gewährt werden
- 4.3. Zweitrangige Hypothekendarlehen
- 4.4. Darlehen für die beitreibung des geschuldeten restbetrags eines Darlehens, der einem Erwerber, dem die S.R.W.L. die veräußerung seiner Wohnung erlaubt hat, gewährt worden ist
- 4.4.1. Bedingungen
- 4.4.2. Höhe des Darlehens
1. Darstellung — Allgemeines
- 1.1. Darstellung
- Der Verwaltungsrat der S.R.W.L. ist berechtigt, Hypothekendarlehen für den Erwerb, den Bau oder die Sanierung einer Wohnung zu gewähren.
- Diese Immobiliengeschäfte können wie folgt geführt werden:
- auf Initiative von Privatpersonen als natürlichen Personen hin (es handelt sich im Sinne der vorliegenden Regelung um « individuelle Geschäfte » — siehe Punkt 2);
 - auf Initiative der S.R.W.L. und ihrer anerkannten Gesellschaften hin oder durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein Ö.S.H.Z., mit einem durch Vermittlung einer anerkannten Gesellschaft zu beantragenden Darlehen der S.R.W.L. (es handelt sich im Sinne der vorliegenden Regelung um « Kollektivgeschäfte » - siehe Punkt 3).
- Es können bestimmte Sonderfälle eintreten: Rückerstattung einer früheren für den Erwerb, den Bau oder die Sanierung einer Wohnung gemachten Schuld, außergewöhnliche Darlehen, zweitrangige Hypothekendarlehen, Darlehen für die Übernahme des geschuldeten Restbetrags (siehe Punkt 4).
- 1.2. Allgemeines — Definitionen
- 1.2.1. Tag, an dem alle Bedingungen erfüllt werden müssen
- Alle Bedingungen, um für den Erhalt einer Unterstützung der S.R.W.L. in Betracht zu kommen, müssen an folgendem Datum erfüllt werden:
- für individuelle Geschäfte (Punkt 2): das Datum, an dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat der S.R.W.L. genehmigt worden ist;
 - für Kollektivgeschäfte (Punkt 3): das Datum der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung.
- 1.2.2. Unterhaltsberechtigtes Kind
- Unter unterhaltsberechtigtem Kind versteht man: die Person, für die der Antragsteller, sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung Kinderzulagen oder Waisengeld bezieht, oder das Kind, das auf Vorlage von Belegen, von der « Société régionale wallonne du Logement » als unterhaltsberechtigtes betrachtet wird.
- Ein behindertes unterhaltsberechtigtes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigten Kinder;
- Ferner wird dem Antragsteller ein unterhaltsberechtigtes Kind angerechnet, wenn er selbst behindert ist oder wenn der mit ihm lebende Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person behindert ist.
- 1.2.3. Künftiges Kind
- Unter « künftiges Kind » versteht man:
- das Kind, das am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung seit mindestens 90 Tagen erwartet wird; der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest beigebracht;
- 1.2.4. Behinderter
- Unter « Behinderter » versteht man:
- a) entweder die Person, die an einem mindestens 66 %igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder an einer mindestens 66 %igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet. Dieser Mangel bzw. diese Verminderung wird auf der Basis eines durch das Ministerium der Sozialen Fürsorge ausgelieferten Zeugnisses festgestellt;
- b) oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel oder weniger von dem, was eine gesunde Person durch die Ausübung eines Berufs auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenzulagen;

- c) oder die Person, deren fehlende Selbständigkeit mindestens neun Punkte beträgt, in Anwendung desselben Gesetzes.
- 1.2.5. Altersbedingungen
Der Antragsteller muß mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärt worden sein.
- 1.2.6. Einkommensbedingungen
Unter « Einkommen » versteht man:
das gesamte steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers und seines mit ihm lebenden Ehepartners bzw. der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person darf 1 100 000 BEF nicht überschreiten (siehe Punkte 2.5.2. und 3.2.2.). Dieser Betrag wird um 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.
Wenn die Antragsteller Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte, die auf nationaler Ebene steuerfrei sind, beziehen, müssen sie eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, damit auf dieser Basis der Betrag ihres jährlichen Einkommens geschätzt werden kann.
- 1.2.7. Sittlichkeitsbedingungen
Die Antragsteller müssen über einen einwandfreien Leumund verfügen.
2. Individuelle geschäfte
Definition der Wohnung
Jede Wohnung (Einfamilienhaus, Appartement), die hauptsächlich zur Unterbringung und zum Leben eines Haushaltes bestimmt ist, und die irgendwo in der Region gelegen ist.
Die Fläche der zu Berufszwecken dienenden Räume darf nicht 20 % der bewohnbaren Fläche überschreiten; ansonsten wird keine Beihilfe der « Société régionale wallonne du Logement » gewährt.
Wenn das Wohnhaus, das Gegenstand des Antrags ist, Räume umfaßt, die zur Ausübung einer Berufstätigkeit bestimmt sind, liefert der Antragsteller den Beweis der Ausübung dieser Tätigkeit durch Vorlage eines durch das zuständige Kontrollamt der direkten Steuern ausgestellten Zeugnisses oder mangels dessen, einer Bescheinigung des Bürgermeisters.
- 2.2. Immobiliengeschäfte, die gegenstand eines Darlehens sein können
- 2.2.1. Sanierung einer Wohnung,
die in Volleigentum den Antragstellern gehört, und die mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat genehmigt worden ist, zum ersten Mal bezogen worden ist.
- 2.2.2. Erwerb in Volleigentum und Sanierung einer Wohnung,
die mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem das Darlehen durch den Verwaltungsrat genehmigt worden ist, zum ersten Mal bezogen worden ist.
- 2.2.3. Bau einer Wohnung:
a) auf einem Grundstück, das den Antragstellern in Volleigentum gehört;
b) auf einem Grundstück, das den Antragstellern im Rahmen von Artikel 77novies (siehe oben 3.3.1. und 3.3.3.) verkauft worden ist;
c) nach totalem Abbruch einer Wohnung, die den Antragstellern in Volleigentum gehörte, und die durch die « Société régionale wallonne du Logement » als von Natur aus gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden war.
- 2.2.4. Vorrangige Behandlung
Eine vorrangige Behandlung wird den Anträgen auf Darlehen, welche die oben unter 2.2.1., 2.2.2. und 2.2.3. aufgeführten Geschäfte betreffen, innerhalb der Begrenzung eines vom für das Wohnungswesen zuständigen Minister der Region bestimmten Prozentsatzes der jährlichen Programme vorbehalten.
Die unter 2.2.1. und 2.2.2. beschriebene Bedingung hinsichtlich der ersten Benutzung wird nicht auferlegt, wenn es sich um eine Wohnung handelt, die durch Überbelegung gesundheitsschädlich ist oder die Schäden erlitten hat.
- 2.3. Sanierung oder Erwerb mit Sanierung
Unter Sanierung versteht man die nachstehend unter 2.3.2. aufgeführten Arbeiten, welche die von der « Société régionale wallonne du Logement » als solche anerkannten und nachstehend unter 2.3.1. aufgeführten Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit oder der mangelnden funktionellen Anpassung beheben werden.
- 2.3.1. Die Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit
1° In bautechnischer Hinsicht
Technische Mängel, die behoben werden können und auf einen oder mehrere der folgenden Faktoren eine Auswirkung haben, nl. auf:
a) die Standsicherheit und die Festigkeit der Fundamente, der tragenden Außen- und Innenmauern, des Daches und der Fußböden;
b) die Dichtigkeit und Sicherheit der Außenmauern und Keller, des Daches, des Außenholzwurks, der Fußböden und der Fliesenbeläge;
c) die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume:
1. auf die Tageslichtbeleuchtung über eine Fensterfläche, die weniger als 1/8 bzw. als 1/10 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Tagesraumes beträgt, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Fensterfläche in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht; weniger als 1/10 bzw. als 1/12 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Schlafrumes beträgt, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Fensterfläche in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht,
2. auf die Lüftung:
— wegen fehlender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung oder
— wegen unzureichender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung;
In Küchen, Badezimmern und W.C., nl. senkrechte Schächte mit einem Querschnitt unter 75 cm² oder Fenster, Lüftungsgitter oder -öffnungen in einer Außenwand mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter:
— 200 cm² für Küchen
— 140 cm² für Badezimmer
— 75 cm² für Toiletten;

In den übrigen Wohnräumen (Wohn-, Schlafzimmer, ...), nl. Lüftungsöffnungen (Lüftungsgitter, Fenster o.ä.) mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter $8 \times \text{Apl cm}^2$;

In dieser Formel entspricht Apl der Fläche in m^2 des Raumfußbodens;

3. auf beide zusammen, durch eine Deckenhöhe unter 2,3 m in den Tagesräumen und 2,1 m in den Schlafräumen und/oder durch außerhalb der Wohnräume befindliche Hindernisse.

Bemerkung: Ein Antrag auf eine mögliche Abweichung von diesen Kriterien muß in einem Rechenschaftsbericht begründet werden.

d) die Sicherheit in der Wohnung, nl. hinsichtlich der elektrischen Anlage und der Gasversorgung, der Treppen und Treppenabsätze, der Fußböden und Kamine

e) die Hygiene, nl. in bezug auf die Wasserversorgung, die Toiletten und die Abwasserentsorgung.

2° Hinsichtlich der Belegungsdichte

Die vollständige bzw. teilweise Nichtbeachtung der nachstehend erläuterten Wohnungsnormen:

N.B. Unter Wohnfläche ist die Fläche der bewohnten Räume zu verstehen. Ausgenommen davon sind: Eingangshalle, Korridor, Badezimmer, Waschraum, W.C., Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbarer Anbau, Garage, Terrasse und für die Berufsausübung benutzte Räume, Räume mit einer Nutzfläche von weniger als 4 m^2 .

a) für eine Einfamilienwohnung:

1. eine Mindestwohnfläche von 45 m^2 für einen Zweipersonenhaushalt, von dem wenigstens einer der Angehörigen über 60 Jahre alt ist, oder für eine alleinwohnende Person (Single) aufweisen.

Diese Fläche wird auf 53 m^2 erhöht, wenn es sich um einen Haushalt von 2 Personen handelt, von denen keine das 60. Lebensjahr erreicht hat.

Die Mindestwohnfläche wird um 10 m^2 erhöht:

- für Haushalte mit einem oder zwei Kindern;
- für jedes weitere Kind oder jede Gruppe von zwei Kindern ab den beiden ersten;
- für jeden Verwandten oder jedes Verwandtenpaar in aufsteigender Linie, welcher bzw. welches die Wohnung benutzen sollen, für die der Prämienantrag gestellt wurde;

2. die nachstehend angeführte Mindestanzahl Wohnräume aufweisen:

Schlafräume:

- ein Zimmer für eine alleinwohnende Person (Single) oder pro Paar;
- ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts;

Das Schlafzimmer für eine Person muß eine Mindestnutzfläche von $8,5 \text{ m}^2$ aufweisen, das Schlafzimmer für zwei Personen eine Mindestnutzfläche von 9 m^2 .

Die Flächenerhöhungen für die in den Nummern 1 und 2 erwähnten Kinder gelten ebenfalls für das künftige Kind;

Bemerkung: Die Benutzung eines Schlafzimmers durch mehr als zwei Personen gleichen Geschlechts ist jedoch zulässig, wenn Größe, Lüftung und Anordnung der Räume diese Benutzung ohne Beeinträchtigung der erforderlichen Hygiene- und Komfortbedingungen gestatten.

Tagesräume:

- ein Wohnzimmer;
- eine Küche mit einer Nutzfläche von mindestens 4 m^2 oder andernfalls eine speziell eingerichtete Kochnische mit Außenlüftung;
- eine Toilette mit Wasserspülung zur ausschließlichen Benutzung durch den Haushalt, die eine ordentliche Lüftung und keinen unmittelbaren Zugang zu einem Wohnzimmer oder zu einer Küche hat.

b) für ein Appartement:

1. eine Wohnfläche von mindestens 30 m^2 für einen Haushalt, von dem mindestens einer der Angehörigen 60 Jahre alt ist, oder für eine alleinwohnende Person (Single) aufweisen.

Diese Fläche wird auf 40 m^2 erhöht, wenn es sich um einen Zweipersonenhaushalt handelt, bei dem beide Partner unter 60 Jahre alt sind;

Die Mindestwohnfläche wird um 10 m^2 erhöht:

- für einen Haushalt mit einem oder zwei Kindern;
- für jedes weitere Kind oder jede weitere Gruppe von zwei Kindern ab den beiden ersten;
- für jeden Verwandten oder jedes Verwandtenpaar in aufsteigender Linie, welcher bzw. welches die Wohnung benutzen sollen, für die der Prämienantrag gestellt wurde;

2. eine Anzahl Räume gemäß den vorstehend in Nr. 2.3.1., 2° a 2. erwähnten Vorschriften aufweisen;

Die Flächenerhöhungen für die in den Nummern 1 und 2 erwähnten Kinder gelten ebenfalls für das künftige Kind;

c) für ein Appartement in einem Gebäude mit einem Erdgeschoß zur gewerblichen Nutzung: einen vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.

2.3.2. Die Sanierungsarbeiten

Durch die nachstehend beschriebenen Sanierungsarbeiten müssen die Ursachen für die gesundheitliche Unzuträglichkeit, deren Kriterien in Punkt 2.3.1. erläutert worden sind, sowie das unter Arbeitsnummer 1 des Besuchsberichts erwähnte zusätzliche Kriterium unbedingt behoben werden.

Sämtliche Arbeiten müssen außerdem auf eine wirtschaftliche Gestaltung des Gebäudes ausgerichtet sein. Spezifische Arbeiten an zu Berufszwecken dienenden Räumen werden nicht mit einem Darlehen finanziert.

Arbeiten:

Bedachung

1. Ersatz der Dachhaut (mindestens 50 % der Gesamtfläche oder einer vollständigen Dachseite) einschließlich der Gauben, Dachliegefenster und ähnlicher Anlagen.
2. Anpassung des Dachstuhls.
3. Ersatz von Regenwassersammel- und -ableitungsvorrichtungen.
4. Ersatz oder Einbau von Anlagen für Tageslichtbeleuchtung und/oder Lüftung des bzw. der nicht als Wohnräume ausgebauten Speicher.

Mauern**5. Mauertrockenlegung.**

6. Verstärkung baufälliger Mauern oder Abbruch und völliger Neubau dieser Mauern, in einem Höchstumfang von 30 % der Außenmauerflächen (Maueröffnungs- und Mittelmauerflächen mit Nachbarhäusern einbegriffen).

Falls diese 30 % überschritten werden oder falls ein Gebäude, das anfangs nicht zu Wohnzwecken bestimmt war, in ein Wohnhaus umgebaut wird, muß die Wohnung nach den erfolgten Umbau- und Sanierungsarbeiten die minimalen Flächennormen einhalten, die in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 zur Einführung einer Prämie für den Wiederaufbau einer als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannten Wohnung, den Bau einer Wohnung, die eine Lücke füllt, oder den Erwerb einer noch nie benutzten Wohnung, die einem Privatunternehmen gehört, festgelegt worden sind, (siehe unter nachstehendem 2.4.) und keine Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit aufweisen, die Sanierungsarbeiten erforderlich macht, so wie sie in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 22. Februar 1990 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung von in der Wallonischen Region gelegenen verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen vorstehend unter 2.3. bestimmt worden sind.

Außenholzwerk

7. Ersatz des Außenholzwerks (Türen und (Fenster-)Rahmen) einschließlich der Verglasung, jedoch unter dem Vorbehalt, daß den in 2.3.1., 1° c angeführten Kriterien entsprochen wird.

Fußböden

8. Ersatz der Holzfußböden und der unteren Tragstrukturen (Tragbalken, Hourdiplatten usw.) von Fußböden in einem oder mehreren Räumen.

9. Ersatz der Gehauflagen (Bodenbeläge) und der Zwischenlagen, einschließlich Fußleisten, in einem oder mehreren Räumen.

Tageslichtbeleuchtung und Lüftung

10. Verwirklichung der in 2.3.1., 1° c vorgeschriebenen Kriterien.

Sicherheit

11. Anpassung der Strom- und/oder Gasversorgungsanlage, ohne den Ersatz der Heizgeräte oder Warmwasserbereiter. Eine Bescheinigung über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (A.E.A.O. und A.A.S.O. — Allgemeine Elektroanlagenordnung, Allgemeine Arbeitsschutzordnung) muß von dem registrierten Bauunternehmer ausgestellt werden.

12. Ersatz von Innentreppen, einschließlich der dabei anfallenden Nebenleistungen.

13. Schornsteinummantelung, einschließlich Wiederinstandsetzung bzw. Neubau der Schornsteinmündungen und Nebenvorrichtungen.

Hygiene

14. Anlage einer Trinkwasserzapfstelle über dem Abwaschbecken in der Küche.

15. Anlage einer Abwasserableitung oder völliger Ersatz der bestehenden Anlage.

16. Anlage eines W.C. mit Wasserspülung und Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an eine Faul- und Sickergrube. Das W.C. muß in einem belüfteten Raum eingebaut werden, der nur über einen Schleusenraum von einem Wohnraum aus zu erreichen ist.

17. Einbau eines ersten Badezimmers.

Überbelegung

18. Aus- oder Umbauarbeiten, um den unter Punkt 2.3.1., 2° bestimmten Kriterien zu entsprechen, jedoch ohne daß die resultierende Wohnfläche die in den vorerwähnten Kriterien festgesetzte Mindestwohnfläche um mehr als 30 % überschreiten darf und insofern die Ausgangswohnfläche größer ist als die Hälfte der in denselben Kriterien bestimmten Mindestwohnfläche.

Die geplanten Bauarbeiten müssen in einem Abschätzungsbericht im einzelnen aufgeführt werden; es muß ebenfalls nachgewiesen werden, daß die gesundheitliche Unzuträglichkeit der Wohnung wegen unzureichender Wohnfläche und/oder fehlender, für unerlässlich gehaltener Wohnräume auf Überbelegung zurückzuführen ist.

Wenn die Ausgangswohnfläche der Wohnung kleiner ist als die Hälfte der erforderlichen Mindestwohnfläche, muß die Wohnung nach den Umbau- und Sanierungsarbeiten die minimalen Flächennormen einhalten, die in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. November 1992 zur Einführung einer Prämie für den Wiederaufbau einer als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannten Wohnung, den Bau einer Wohnung, die eine Lücke füllt, oder den Erwerb einer noch nie benutzten Wohnung, die einem Privatunternehmen gehört, festgelegt worden sind, (siehe unter nachstehendem 2.4.) und keine Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit aufweisen, die Sanierungsarbeiten erforderlich macht, so wie sie in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 22. Februar 1990 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung von in der Wallonischen Region gelegenen verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen vorstehend unter 2.3. bestimmt worden sind.

Zugang

19. Anlage eines vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugangs zum öffentlichen Wegenetz.

Hausschwamm

20. Alle Arbeiten für die Beseitigung des Hausschwamms durch Ersatz oder Behandlung der befallenen Teile, insofern sie die obenerwähnten Stellen betreffen.

Isolierung**Bemerkung 1:**

Die Isolierung der Einfassungen des inneren (bzw. beheizten) Raumvolumens kann Gegenstand der in den obenerwähnten Stellen aufgeführten Arbeiten sein, sofern sie zum folgenden zusätzlichen Widerstand beiträgt:

- 1,2 m² K/W für die Bedachung oder den Fußboden des Speichers;
- 1 m² K/W für die Außenmauern und Außenböden (-decken);
- 0,75 m² K/W für die Decken über und die Wände um unbeheizte Räume.

Bemerkung 2:

Für die unter den Nummern 7, 10 und/oder 13 erwähnten Fenster mit Doppelverglasung muß der Wärmeleitkoeffizient unter k_f 3,8 W/m²K (entsprechend der Norm NBN B62-002) liegen oder dieser Gleichung entsprechen.

2.3.3. Die Wohnfläche

Im Falle einer Sanierung wird keine höchste Wohnfläche erwähnt. Für die Erwerbe mit Sanierung wird eine Abweichung bis zu 20 % der für die Neubauten erlaubten höchsten Wohnfläche zugelassen (siehe nachstehend unter 2.4.1. und 2.4.2.); wenn die Überschreitung zwischen 20 und 40 % liegt, beschließt der Verwaltungsrat der « Société régionale wallonne du Logement » auf der Grundlage eines begründeten Berichts.

2.4. Neubau

In den Sozialsiedlungen, die im Rahmen von Artikel 71*novies* des Wohngesetzbuches gebaut werden, müssen die Parzellen die durch diesen Artikel und die Anwendungspraktiken festgelegten Bedingungen erfüllen.

Für jeden Neubau muß die Wohnung die nachstehend aufgeführten technischen Bedingungen bezüglich der Abmessungen, der Fläche, der Art und der Mindestanzahl der Zimmer oder Räume, deren Anpassung an die Personen, die die Wohnung bewohnen, sowie die Kriterien der gesundheitlichen Zuverlässigkeit erfüllen.

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

2.4.1. Definitionen

a) **Nutzfläche:** die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird, wenn die freie Deckenhöhe mindestens 2,30 m für die Tagesräume und mindestens 2,10 m für die Schlafräume beträgt.

Wenn diese Höhe wegen schräger Wände nicht über die ganze Fläche des Zimmers, Zimmerteils oder Innenraums vorhanden ist, besteht die Nutzfläche nicht nur aus dem senkrecht unter den freien Mindestdeckenhöhen von 2,30 m oder 2,10 m gelegenen Flächenteil, der mindestens 4 m² beträgt, sondern auch aus der Hälfte der senkrecht unter einer freien Deckenhöhe je nach dem Fall zwischen 2,30 und 1,30 m oder zwischen 2,10 m und 1,10 m gelegenen Fläche.

b) **Wohnfläche der Wohnung:** Summe der Nutzflächen der Zimmer, Zimmerteile, oder Innenräume; ausgenommen davon sind: Eingangshallen, Korridore, Badezimmer, Waschräume, W.C., Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbare Anbauten, in der Wohnung gebaute Garagen, Terrassen und für die Berufsausübung benutzte Räume, Räume mit einer Nutzfläche von weniger als 4 m².

c) **Gesamtfläche der Wohnung:** die Summe der in jedem Niveau zwischen den Innenseiten der Mauern eingeschlossenen Flächen; die Fläche der Tages- und der Schlafräume unter senkrechten Wänden wird wie ihre Nutzfläche berechnet.

d) Bei der Berechnung der Gesamtfläche der Wohnung werden die Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, die unbewohnbaren Anbauten, die in der Wohnung gebauten Garagen und die zu Berufszwecken dienenden Räume nicht berücksichtigt.

2.4.2. Höchste Wohnfläche

Die Wohnung, für die ein Darlehen beantragt wird, muß den folgenden Bedingungen bezüglich der höchsten Wohnfläche genügen: die Wohnfläche darf 80 m² nicht überschreiten.

Dieser Höchstwert wird um 15 m² erhöht:

a) für jeden mit dem Antragsteller lebenden Nachkommen des Antragstellers oder seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;

b) für jeden mit dem Antragsteller lebenden Verwandten bzw. jedes Verwandtenpaar in absteigender Linie des Antragstellers, seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, vorausgesetzt daß der Antragsteller sich verpflichtet, spätestens sechs Monate nach dem ersten Benutzungstag der Wohnung der « Société régionale wallonne du Logement » den Beweis dieses Zusammenwohnens zu liefern.

Außerdem wird eine Erhöhung von 30 % gewährt,

— wenn der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner oder die Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat beide unter 35 Jahren sind;

— wenn der ledige, verwitwete bzw. geschiedene Antragsteller am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat unter 35 Jahren ist.

2.4.3. Minimalanforderungen der Wohnung

a) eine Mindestwohnfläche von 45 m² oder von 50 m² aufweisen, je nachdem ob der Haushaltsvorstand alleinstehend ist oder in Ehe- bzw. eheähnlicher Gemeinschaft lebt. Diese Flächen werden je Person, die zusätzlich zum Haushaltsvorstand, zu seinem mit ihm lebenden Partner und zur mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person die Wohnung bewohnt, um 7 m² erhöht.

b) eine Mindestanzahl von den nachstehend aufgeführten Zimmern, Zimmerteilen oder Innenräumen haben:

A. Schlafräume:

a) ein Zimmer pro Erwachsenen, der alleinstehend ist oder in Ehe- bzw. eheähnlicher Gemeinschaft lebt;

b) ein Zimmer pro Kind oder Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts.

Das Schlafzimmer für eine Person muß eine Mindestnutzfläche von 6,5 m², das Schlafzimmer für zwei Personen muß eine Mindestnutzfläche von 9 m² haben.

Die Benutzung desselben Zimmers durch einen Erwachsenen und ein Kind kann zugelassen werden, vorausgesetzt daß es sich um Personen gleichen Geschlechts handelt.

Außerdem wird die Benutzung desselben Zimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts zugelassen, vorausgesetzt daß die Nutzfläche des Zimmers mindestens 15 m² beträgt.

B. Tagesräume:

a) ein Wohnzimmer;

b) eine Küche oder mangels deren eine speziell eingerichtete Kochnische.

C. Sanitärräume

a) ein Badezimmer oder eine Dusche;

b) ein W.C., das keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum hat.

Für die übrigen Räume soll der nachstehende Punkt 2.4.4. berücksichtigt werden.

- 2.4.4. Andere Bedingungen**
Für die Berechnung der höchsten Wohnfläche und für die Minimalanforderungen der Wohnung zählt das künftige Kind als ein Kind.
Die Gesamtfläche der Wohnung darf 140 % ihrer Wohnfläche nicht überschreiten.
In Sachen Tageslichtbeleuchtung und Lüftung sind die vorstehend unter 2.3.1., 1^o c definierten Normen anwendbar.
Wenn die Wohnung ein Fertighaus ist oder mit industriellen Methoden gebaut worden ist, wird das Darlehen nur dann gewährt, wenn für das Bausystem eine Zulassung des « Service de l'agrément technique et des spécifications-types » (Dienststelle für die technische Zulassung und die Typennormung) des Ministeriums des Verkehrswezens und der Infrastruktur ausgestellt worden ist.
Auf begründeten Antrag des Kandidats darf die « Société régionale wallonne du Logement » eine Abweichung hinsichtlich der Minimalanforderungen der Wohnung entsprechend ihrer normalen Bewohnbarkeit und hinsichtlich der höchsten Wohnflächen- und Gesamtflächenbedingungen entsprechend der Haushaltszusammensetzung gewähren.
Die Wohnung muß einen direkten und getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.
- 2.5. Modalitäten für die gewährung der Darlehen**
- 2.5.1. Höhe der Darlehen**
- 2.5.1.1. Sanierung einer Wohnung:**
Höchstbetrag des Darlehens: durch die « Société régionale wallonne du Logement » geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt und auf die Kosten der Arbeiten beschränkt, abzüglich des Eigenkapitals, des Wertes der erworbenen Materialien und der persönlichen Arbeitsleistungen. Es wird davon ausgegangen, daß die Arbeiten alle von der « Société régionale wallonne du Logement » als solche anerkannten Ursachen der gesundheitlichen Unzutraglichkeit und/oder der mangelnden funktionellen Anpassung beheben müssen. Die Instandhaltungs-, Luxus- und aus persönlichen Vorzugsgründen ausgeführten Arbeiten werden nicht berücksichtigt.
- 2.5.1.2. Erwerb und Sanierung einer Wohnung**
Höchstbetrag des Darlehens: durch die « Société régionale wallonne du Logement » geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt.
Höchstbetrag des Darlehens für den Erwerb: höchstens 90 % des durch die « Société régionale wallonne du Logement » geschätzten Verkaufswerts des Gutes vor den Arbeiten; dieser Verkaufswert wird jedoch auf den Kaufpreis beschränkt. Das Eigenkapital des Antragstellers wird vorrangig für die Zahlung des Kaufpreises vorbehalten.
Höchstbetrag des Darlehens für die Arbeiten: darf die Kosten der Arbeiten, abzüglich des Eigenkapitals, des Wertes der erworbenen Materialien und der persönlichen Arbeitsleistungen nicht überschreiten. Die Arbeiten müssen alle von der « Société régionale wallonne du Logement » als solche anerkannten Ursachen der gesundheitlichen Unzutraglichkeit und/oder der mangelnden funktionellen Anpassung beheben. Die Instandhaltungs-, Luxus- und aus persönlichen Vorzugsgründen ausgeführten Arbeiten werden nicht berücksichtigt.
- 2.5.1.3. Bau einer Wohnung**
Höchstbetrag des Darlehens: durch die « Société régionale wallonne du Logement » geschätzter Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten; das Ergebnis wird durch 1,05 geteilt.
- 2.5.1.4. Absoluter Höchstbetrag der Darlehen**
Der absolute Höchstbetrag der Darlehen wird auf 2 700 000 BEF festgelegt.
Er wird auf 3 000 000 BEF festgelegt, wenn die Wohnung in einem der folgenden Gebiete gelegen ist:
1^o entweder innerhalb eines in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten abgegrenzten Gebiets (städtische Schutzgebiete);
2^o oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebiets (ländliche Schutzgebiete);
3^o oder in einem architektonischen Komplex, dessen Bestandteile auf Grund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 dieses Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets (Schutz des Immobilienerbes);
4^o oder in einem zur Stadtrenovierung bestimmten Gebiet, das in Anwendung der Gesetzgebung über die Gewährung durch die Wallonische Region von Zuschüssen für die Ausführung von Maßnahmen zur Stadtrenovierung festgesetzt worden ist;
5^o oder in einem durch die Wallonische Regierung bestimmten bevorzugten Initiativgebiet.
Die Bestimmung der Lage der Wohnungen im Verhältnis zu diesen Abgrenzungen oder Gebieten gehört ausschließlich der Zuständigkeit der « Société régionale wallonne du Logement ».
- 2.5.2. Zinssätze**
Die Zinssätze werden im Verhältnis zu dem jährlichen Einkommen des Antragstellers und seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, und entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:
1^o 4,50 % jährlich, wenn das Einkommen 600 000 BEF nicht überschreitet;
2^o 5,00 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 600 001 BEF und 700 000 BEF liegt;
3^o 5,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 700 001 BEF und 800 000 BEF liegt;
4^o 6,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 800 001 BEF und 900 000 BEF liegt;
5^o 7,00 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 900 001 BEF und 1 000 000 BEF liegt;
6^o 7,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 000 001 BEF und 1 100 000 BEF liegt;
Die Teilbeträge werden um 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.
Die oben erwähnten Sätze werden jährlich um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung innerhalb einer der vorstehend unter 2.5.1.4. aufgeführten Abgrenzungen bzw. Gebiete gelegen ist.
- 2.5.3. Bestimmung und Überprüfung der Einkommen**
- 2.5.3.1. Damit die Gesellschaft den Betrag der jährlichen Einkommen des Antragstellers, seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, schätzen kann, müssen diese Personen ihr alle Beweisstücke zur Bestätigung der Einkommen, die sie vor dem Anlegen ihrer Akte bezogen, beibringen.**

Die Schätzung der jährlichen Einkommen wird anhand des durch die « Société régionale wallonne du Logement » genehmigten Berechnungsscheins vorgenommen.

Bei beruflichen Lagen, die durch Beständigkeit und Regelmäßigkeit gekennzeichnet sind, werden die Bescheinigungen der Lohnschuldner für die Monate vor dem Anlegen der Akte, die dem Bezugsjahr des später vom Darlehensnehmer zu übermittelnden Steuerbescheids der Heberolle gehören (siehe 2.5.3.3.), zusammengestellt. Durch Extrapolierung können die jährlichen Einkommen anhand des Berechnungsscheins geschätzt werden.

Der letzte Steuerbescheid der Heberolle wird der Gesellschaft anschließend übermittelt, damit sie sich auf bestätigte Kriterien stützen kann.

Falls die Antragsteller nicht über beständige und regelmäßige Einkommen verfügen, werden sie alle Unterlagen zur Bescheinigung dieser Schwankungen für die Monate vor dem Anlegen der Akte, die dem Bezugsjahr des später vom Darlehensnehmer zu übermittelnden Steuerbescheids der Heberolle gehören (siehe 2.5.3.3.), beibringen.

Durch Extrapolierung können die jährlichen Einkommen anhand des Berechnungsscheins geschätzt werden.

Hier wird der letzte Steuerbescheid der Heberolle ebenfalls berücksichtigt.

Wenn der Antrag am Anfang des Jahres gestellt wird, müssen die von den Antragstellern beigebrachten Beweismittel ebenfalls das Jahr vor dem Jahr des Antrags betreffen.

2.5.3.2. Die beigebrachten Unterlagen und der ordnungsmäßig ausgefüllte Berechnungsschein sind wesentliche Bestandteile des Darlehensantrags. Die Schätzung der Einkommen wird von den Antragstellern genehmigt.

2.5.3.3. Der Darlehensnehmer übermittelt der Gesellschaft eine Abschrift des Steuerbescheids der Heberolle des für die Gewährung des Darlehens berücksichtigten versteuerbaren Einkommens, und zwar innerhalb von zwei Monaten nach der Sendung dieses Steuerbescheids.

Nach Kenntnisnahme vom Steuerbescheid der Heberolle wird die Gesellschaft feststellen können, ob alle Einkommen entsprechend ihrer Art bzw. ihrer Höhe berücksichtigt worden sind.

Im Erlaß der Wallonischen Regierung vom 9. Juni 1994 zur Festlegung der Gewährungsbedingungen der durch die « Société régionale wallonne du Logement » gewährten Hypothekendarlehen wird keine Reduzierung des Satzes erlaubt. Die Überprüfung der Einkommen anhand des Steuerbescheids der Heberolle führt:

. entweder zur Rückerstattung des ganzen Kredits (Überschreitung des je unterhaltsberechtigtes Kind erhöhten Höchstbetrags der Einkommen), es sei denn der Darlehensnehmer die Beibehaltung des Darlehens zum höchsten Satz der am Tag der Gewährung des Darlehens geltenden Tabelle verlangt; dieser Satz wird um 1 % ab dem fünften Monat nach Sendung des Steuerbescheids der Heberolle erhöht;

. oder zur Erhöhung des Satzes entsprechend der am Tag der Gewährung des Darlehens geltenden Tabelle, ab dem fünften Monat nach Sendung des Steuerbescheids der Heberolle.

2.5.4. Dauer

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

Die Dauer darf nicht 25 Jahre überschreiten, wenn die gesamten versteuerbaren Einkommen des Antragstellers, seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, zwischen 1 000 001 und 1 100 000 BEF liegen.

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

2.6. Vermögensbedingungen

2.6.1. Am Tag der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat der « Société régionale wallonne du Logement » dürfen der Antragsteller und der mit ihm lebende Ehepartner oder die Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nutznießer der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.

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

1° entweder um eine durch Überbelegung gesundheitsschädliche oder um eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat vom Antragsteller und von seinem mit ihm lebenden Ehepartner bzw. von der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person bewohnt worden ist.

2° oder um die nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche abzubrechende Wohnung bzw. Wohnungen, die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Darlehen gebaut wird, gelegen ist bzw. sind;

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

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

1° Bei Volleigentum:

a) wenn es sich um eine wegen Überbelegung gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie zu verkaufen, sobald die mit dem Darlehen sanierte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;

b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen, sobald die mit dem Darlehen sanierte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;

2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit dem Darlehen sanierte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

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

- 2.6.3. Die Wohnung wird als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig betrachtet, wenn der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner oder die Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, als zulässig für den Genuß der durch den Königlichen Erlaß vom 23. Februar 1977 über die Gewährung für die Wallonische Region von Vorteilen bei dem Abbruch von gesundheitsschädlichen und nicht verbesserungsfähigen Wohnungen eingeführten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die « Société régionale wallonne du Logement » nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.
- 2.6.4. Die gesundheitliche Unzuträglichkeit durch Überbelegung wird auf der Grundlage der nachstehend festgesetzten Normen festgestellt:
1. Mindestanzahl der ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmten Räume:
 - A. Schlafräume:
 - a) ein Zimmer pro Paar;
 - b) ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts;
 - c) ein Zimmer je Erwachsenen oder je Gruppe von zwei Erwachsenen gleichen Geschlechts.
 Die Benutzung eines Schlafzimmers durch einen Erwachsenen und ein Kind kann zugelassen werden, wenn es sich um Personen gleichen Geschlechts handelt.
 Außerdem kann die Benutzung eines Schlafzimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts entsprechend der Nutzfläche des Zimmers nach Überprüfung durch die « Société régionale wallonne du Logement » auf der Grundlage eines begründeten Berichts zugelassen werden.
 - B. Tagesräume:
 - a) ein Wohnzimmer;
 - b) eine Küche oder, mangels deren, eine speziell eingerichtete Kochnische.
 Die obenerwähnte Abweichung wird jedoch nicht gewährt, wenn der bzw. die fehlenden Schlaf- oder Tagesräume durch Einrichtungs- oder Vergrößerungsarbeiten der Wohnung leicht gebaut werden können.
 2. Mindestwohnfläche

30 m² oder 35 m², je nachdem ob der Haushaltsvorstand alleinstehend ist oder in Ehe- bzw. eheähnlicher Gemeinschaft lebt. Diese Flächen werden je Person, die zusätzlich zum Haushaltsvorstand, zu seinem mit ihm lebenden Partner oder zur mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person die Wohnung bewohnt, um 5 m² erhöht.

Die so bestimmte Mindestwohnfläche wird um 8 m² erhöht, wenn die Anzahl Bewohner über 8 liegt.
- 2.7. Bedingungen für das anlegen der Akte
- a) Überweisung von durch den Verwaltungsrat der « Société régionale wallonne du Logement » bestimmten Kosten für das Anlegen der Akte;
 - b) obligatorische zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital bei der Versicherungskasse der « Société régionale wallonne du Logement » (Versicherung des geschuldeten Restbetrags);
 - c) Rückzahlung durch ständige Monatsraten, die die Tilgung der Hauptforderung, der durch die « Société régionale wallonne du Logement » ausgelegten Prämie der Lebensversicherung und die Zinsen einschließen.
 - d) zugunsten der « Société régionale wallonne du Logement » bestellte erstrangige Hypothek auf das Gebäude, für welches das Darlehen aufgenommen wird;
 - e) Anweisung der Löhne und Gehälter an die « Société régionale wallonne du Logement » bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge durch eine in die Darlehensurkunde eingefügte spezielle Klausel;
 - f) Depot bei der « Société régionale wallonne du Logement » des durch Pfand gesicherten Darlehens für den bei der Unterzeichnung der Darlehensurkunde nicht ausgezahlten Teil; Auszahlung dieses Teils an den Darlehensnehmer je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird.
- 2.8. Von den Antragstellern einzugehende verpflichtungen
- 2.8.1. Innerhalb von zwei Monaten nach dem Tag, an dem der Steuerbescheid der Heberolle bezüglich des für die Gewährung des Darlehens berücksichtigten versteuerbaren Einkommens zugeschickt worden ist, richtet der Darlehensnehmer eine Abschrift dieses Steuerbescheids an die « S.R.W.L. ».
 - 2.8.2. Bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens:
 - . die Wohnung als Hauptwohnsitz benutzen;
 - . in dieser Wohnung weder ein Handelsgewerbe ausüben noch einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederlassen;
 - . in der Wohnung keine berufliche Tätigkeit und kein Handwerk ausüben, außer wenn ein bzw. mehrere Räume zu diesem Zweck vorbehalten worden sind;
 - . die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig bezahlen;
 - . den Besuch von Beauftragten der « Société régionale wallonne du Logement » in die Wohnung gestatten;
 - . die Bau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb von zwei Jahren nach der Unterzeichnung der Darlehensurkunde ausführen;
 - . die Wohnung innerhalb von 5 Jahren nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags des Baugrundstücks in den Sozialsiedlungen bauen (der Rohbau soll fertig sein);
 - . die Arbeiten innerhalb von 2 Jahren nach der Unterzeichnung der Urkunde des zur Finanzierung des Baus einer Wohnung in einer Sozialsiedlung gewährten Darlehens ausführen;
 - . je nachdem, ob Vergrößerungs- oder Einrichtungsarbeiten ausgeführt werden, entweder die für die Sanierungsprämie bestimmten technischen Bedingungen einhalten, und die vorherige schriftliche Genehmigung der « Société régionale wallonne du Logement » beantragen, oder die für die Bauprämie bestimmten technischen Bedingungen einhalten, und die vorherige schriftliche Genehmigung der « Société régionale wallonne du Logement » beantragen;
 - . die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise vermieten, außer wenn die Gesellschaft ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.
3. Kollektivgeschäfte
- 3.1. Allgemeine Definitionen

3.1.1. Erwerbsprämie

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

3.1.2. Zu Berufszwecken dienende Räume

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

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

3.2. Durch die von der S.R.W.L. anerkannten öffentlichen Immobiliengesellschaften abgeschlossene Immobiliengeschäfte**3.2.1. Art des Geschäfts**

Es handelt sich um den Erwerb einer durch eine anerkannte Gesellschaft gebauten oder sanierten Wohnung.

Die Wohnung soll den durch die « Société régionale wallonne du Logement » angewandten und in der Unterlage « Instructions PO/84 » aufgeführten Regeln entsprechen.

3.2.2. Modalitäten für die Gewährung der Darlehen**a) Höhe der Darlehen**

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

Das Angeld muß mindestens 10 % des gesamten Verkaufspreises entsprechen.

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

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

b) Zinssätze

Die Zinssätze werden im Verhältnis zu den gesamten versteuerbaren Einkommen des Antragstellers und seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, und entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

1° 4,00 % jährlich, wenn das Einkommen 600 000 BEF nicht überschreitet;

2° 4,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 600 001 BEF und 700 000 BEF liegt;

3° 5,00 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 700 001 BEF und 800 000 BEF liegt;

4° 5,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 800 001 BEF und 900 000 BEF liegt;

5° 6,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 900 001 BEF und 1 000 000 BEF liegt;

6° 6,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1 000 001 BEF und 1 100 000 BEF liegt;

Die Teilbeträge werden um 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.

Die oben erwähnten Zinssätze werden jährlich um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung innerhalb einer der vorstehend unter 2.5.1.4. aufgeführten Abgrenzungen bzw. Gebiete gelegen ist.

1° entweder innerhalb eines in Artikel 309 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten abgegrenzten Gebiets (städtische Schutzgebiete);

2° oder in einem in Artikel 322/12 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebiets (ländliche Schutzgebiete);

3° oder in einem architektonischen Komplex, dessen Bestandteile auf Grund von Artikel 351 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 dieses Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets (Schutz des Immobilienerbes);

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

5° oder in einem durch die Wallonische Regierung bestimmten bevorzugten Initiativgebiet.

c) Bestimmung und Überprüfung der Einkommen

siehe Punkt 2.5.3.

d) Dauer

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

Die Dauer darf nicht 25 Jahre überschreiten, wenn die gesamten versteuerbaren Einkommen des Antragstellers und seines mit ihm lebenden Ehepartners oder der Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, zwischen 1 000 001 und 1 100 000 BEF liegen.

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

3.2.3. Vermögensbedingungen**3.2.3.1. Am Tag der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung dürfen der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner oder die Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nutznießer der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.**

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

1° entweder um eine durch Überbelegung gesundheitsschädliche oder um eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung vom Antragsteller und von seinem mit ihm lebenden Ehepartner bzw. von der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person bewohnt worden ist.

- 2° oder um die nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche abzubrechende Wohnung bzw. Wohnungen, die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung gebaut wird, gelegen ist bzw. sind;
- 3° oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt daß sie vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde (mit Darlehen) verkauft worden ist, und daß der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches eine einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet wird, neu investiert wird.
- 3.2.3.2. Die in Punkt 3.2.3.1., unter 1° und 2° erwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:
- 1° Bei Volleigentum:
- a) wenn es sich um eine wegen Überbelegung gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie durch notarielle Urkunde vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, zu verkaufen;
- b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, sie vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen;
- 2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. sein mit ihm lebender Ehepartner bzw. die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person sich verpflichten, vor der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde der Wohnung, für die eine einseitige Kaufverpflichtung unterschrieben worden ist, auf ihren Nießbrauch zu verzichten.
- Die « Société régionale wallonne du Logement » überprüft unverzüglich durch Vermittlung der betroffenen anerkannten Gesellschaft und des Verwaltungsinspektors, ob die oben vorgesehenen Verpflichtungen eingehalten werden.
- 3.2.3.3. Die Wohnung wird als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig betrachtet, wenn der Antragsteller und sein mit ihm lebender Ehepartner oder die Person, die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, als zulässig für den Genuß der durch den Königlichen Erlaß vom 23. Februar 1977 über die Gewährung durch die Wallonische Region von Vorteilen bei dem Abbruch von gesundheitsschädlichen und nicht verbesserungsfähigen Wohnungen eingeführten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die « Société régionale wallonne du Logement » nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als gesundheitsschädlich und nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.
- 3.2.3.4. Die gesundheitliche Unzuträglichkeit durch Überbelegung wird auf der Grundlage der nachstehend festgesetzten Normen festgestellt:
1. Mindestanzahl der ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmten Räume:
- A. Schlafräume:
- a) ein Zimmer pro Paar;
- b) ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts;
- c) ein Zimmer je Erwachsenen oder je Gruppe von zwei Erwachsenen gleichen Geschlechts.
- Die Benutzung eines Schlafzimmers durch einen Erwachsenen und ein Kind kann zugelassen werden, wenn es sich um Personen gleichen Geschlechts handelt.
- Außerdem kann die Benutzung eines Schlafzimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts entsprechend der Nutzfläche des Zimmers nach Überprüfung durch die « Société régionale wallonne du Logement » auf der Grundlage eines begründeten Berichts zugelassen werden.
- B. Tagesräume:
- a) ein Wohnzimmer;
- b) eine Küche oder, mangels deren, eine speziell eingerichtete Kochpische.
- Die obenerwähnte Abweichung wird jedoch nicht gewährt, wenn der bzw. die fehlenden Schlaf- oder Tagesräume durch Einrichtungs- oder Vergrößerungsarbeiten der Wohnung leicht gebaut werden können.
2. Mindestwohnfläche
- 30 m² oder 35 m², je nachdem ob der Haushaltsvorstand alleinstehend ist oder in Ehe- bzw. eheähnlicher Gemeinschaft lebt. Diese Flächen werden je Person, die zusätzlich zum Haushaltsvorstand, zu seinem mit ihm lebenden Ehepartner und zur mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person die Wohnung bewohnt, um 5 m² erhöht.
- Die so bestimmte Mindestwohnfläche wird um 8 m² erhöht, wenn die Anzahl Bewohner über 8 liegt.
- 3.2.4. Bedingungen für das Anlegen der Akte
- a) Überweisung von durch den Verwaltungsrat der « Société régionale wallonne du Logement » bestimmten Kosten für das Anlegen der Akte;
- b) obligatorische zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital bei der Versicherungskasse der « Société régionale wallonne du Logement » (Versicherung des geschuldeten Restbetrags);
- c) Rückzahlung durch ständige Monatsraten, die die Tilgung der Hauptforderung, der durch die « Société régionale wallonne du Logement » ausgelegten Prämie der Lebensversicherung und die Zinsen einschließen;
- d) erstrangige Hypothek auf das Gebäude, für welches das Darlehen aufgenommen wird;
- e) Anweisung der Löhne und Gehälter an die « Société régionale wallonne du Logement », bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge durch eine in die Darlehensurkunde eingefügte spezielle Klausel;
- 3.2.5. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- Innerhalb von zwei Monaten nach dem Tag, an dem der Steuerbescheid der Heberolle bezüglich des für die Gewährung des Darlehens berücksichtigten versteuerbaren Einkommens zugeschickt worden ist, richtet der Darlehensnehmer eine Abschrift dieses Steuerbescheids an die « Société régionale wallonne du Logement ».
- Für eine Dauer von 20 Jahren:
- die Wohnung benutzen und instandhalten;
- diese Wohnung weder ganz noch teilweise für einen Getränkeausschank, für ein Handelsgewerbe, zur Ausübung eines freien Berufs oder eines Handwerks bestimmen, außer, für den letztgenannten Fall, wenn ein bzw. mehrere Räume zu diesem Zweck vorbehalten worden sind;

- die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig bezahlen;
 - den Besuch von Beauftragten der « Société régionale wallonne du Logement » in die Wohnung gestatten;
 - wenn Vergrößerungs- oder Einrichtungsarbeiten ausgeführt werden, die vorherige schriftliche Genehmigung der anerkannten Gesellschaft und der « Société régionale wallonne du Logement » beantragen;
 - die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise vermieten bzw. von einem Dritten in irgendeiner Eigenschaft benutzen zu lassen, außer wenn die « Société régionale wallonne du Logement » ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.
- 3.3. Andere Immobiliengeschäfte
- 3.3.1. Aufgrund von Artikel 77*novies* des Wohnungsgesetzbuches gebaute Sozialsiedlungen
1. Definition
- Die Wohnung muß Bedingungen bezüglich der Wohnfläche genügen: hierzu erkundige sich man bei der öffentlichen Einrichtung, die die Parzelle verkauft.
- Die S.R.W.L. gewährt kein Darlehen für den Erwerb einer Parzelle (siehe vorstehend unter 2.2.3. b).
2. Verkaufsbedingungen — von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- Nur die vorstehend unter 1.2. und 2.6. aufgeführten Bestimmungen sind anwendbar, außer des folgenden:
- das Datum der Genehmigung des Darlehens durch den Verwaltungsrat oder der Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung wird überall durch das Datum des Antrags auf Erwerb des Grundstücks ersetzt;
 - Punkt 2.6.1. wird wie folgt angepaßt:
- Absatz 2
- 2° die Wörter « mit dem Darlehen » weglassen.
- 3° den Text wie folgt ersetzen: « oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt daß sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Verkaufs des Grundstücks verkauft worden ist ».
- Punkt 2.8.2. wird wie folgt angepaßt:
- 1° und 2° die Wörter « saniert bzw. » und « mit dem Darlehen » weglassen.
- Punkt 2.8. ist nicht anwendbar, mit Ausnahme der Bestimmung über die Baufrist: die von den Erwerbern einzugehenden Verpflichtungen werden in der Parzellierungsurkunde des betroffenen Geländes aufgeführt.
- Wenn die Antragsteller ein Darlehen beantragen, um den Bau einer Wohnung zu finanzieren, müssen sie alle allgemeinen Bedingungen (siehe 1.2. hier oben) und die für die individuellen Geschäfte vorgesehenen besonderen Bedingungen (siehe 2.1., 2.6., 2.7. und 2.8.) erfüllen. Punkt 2.5. ist anwendbar, mit Ausnahme von 2.5.1.1. und von 2.5.1.2.
- 3.3.2. Erwerb in Volleigentum durch den bewohnenden Mieter einer Einfamilienwohnung, die einer anerkannten Gesellschaft gehörte
- 3.3.2.1. Die Wohnungen
- a) die Wohnungen weisen keine Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit auf, die in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 22. Februar 1990 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung von in der Wallonischen Region gelegenen verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnungen vorstehend unter 2.3.2. definierte Arbeiten erforderlich machen würde;
- b) die Wohnungen müssen durch die Erwerber saniert werden, so daß keine Ursache der gesundheitlichen Unzuträglichkeit weiterbesteht, die wie vorstehend unter a) vorgesehene Sanierungsarbeiten erforderlich machen würde, :
- die Wohnungen wurden nicht mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, zum ersten Mal bezogen.
 - die Wohnungen wurden mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, zum ersten Mal bezogen.
- 3.3.2.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen — von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
- Die vorstehend unter 1.2., 3.2.2. b und c; 3.2.3., 3.2.4. und 3.2.5. aufgeführten Bedingungen sind anwendbar.
- 3.3.2.3. Höhe der Darlehen
- a) für die vorstehend unter 3.3.2.1., a) aufgeführten Fälle:
- wenn die versteuerbaren Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlauben, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene Wohnfläche überschritten worden ist, entspricht die Höhe des Darlehens dem Verkaufspreis abzüglich des (etwaigen) Eigenkapitals;
 - wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, entspricht die Höhe des Darlehens dem Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe dieser Prämie und des (etwaigen) Eigenkapitals.
- b) für die vorstehend unter 3.3.2.1., b) aufgeführten Fälle:
- für die Wohnungen, die nicht mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, zum ersten Mal bezogen wurden:
- wenn die versteuerbaren Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlauben, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene Wohnfläche überschritten worden ist, wird die Höhe des Darlehens auf das folgende festgesetzt:
 - für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital;
 - für den Teil, der zu den Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der persönlichen Beteiligung (Eigenkapital, erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);
 - wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, wird die Höhe des Darlehens auf das folgende festgesetzt:
 - für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe dieser Prämie und des (etwaigen) Eigenkapitals;

- für den Teil, der zu den Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der persönlichen Beteiligung (Eigenkapital, erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);
- für die Wohnungen, die mindestens zwanzig Jahre vor dem 1. Januar des Jahres, in dem die einseitige Kaufverpflichtung unterzeichnet worden ist, zum ersten Mal bezogen wurden:
 - . wenn die versteuerbaren Einkommen der Antragsteller ihnen nicht erlauben, die Erwerbsprämie zu erhalten, und/oder wenn die zugelassene Wohnfläche überschritten worden ist, wird die Höhe des Darlehens auf das folgende festgesetzt:
 - für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital;
 - für den Teil, der zu den Arbeiten bestimmt ist, auf die Kosten der Arbeiten abzüglich der (persönlichen Beteiligung (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);
 - . wenn die Erwerber die verlangten Bedingungen zur Erhaltung der Erwerbsprämie erfüllen, muß die verkaufende Gesellschaft eine der folgenden Lösungen wählen und den Betroffenen die günstigste zur Zustimmung vorschlagen:
 - entweder sie beantragen und erhalten die Erwerbsprämie in Höhe von 30 000 BEF, was die Reduzierung der Eintragungsgebühr auf 1,5 % ermöglicht, und sie beantragen die Sanierungsprämie.
- Die Höhe des Darlehens wird auf das folgende festgesetzt:
 - für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und der Summe der Erwerbsprämie und des (etwaigen) Eigenkapitals der Erwerber;
 - für den Teil, der zu den Arbeiten bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen den Kosten der Arbeiten und der persönlichen Beteiligung der Erwerber (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.);
 - oder sie verzichten auf die Erwerbsprämie und beantragen die Sanierungsprämie; diese wird um einen Betrag, der 12 % des Verkaufspreis der Wohnung entspricht und 100 000 BEF nicht überschreitet, erhöht, wenn die zu sanierende Wohnung im Laufe der zwei Jahre vor dem besagten Prämienantrag erworben worden ist.
- Die Höhe des Darlehens wird auf das folgende festgesetzt:
 - für den Teil, der zum Erwerb bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem (etwaigen) Eigenkapital der Erwerber;
 - für den Teil, der zu den Arbeiten bestimmt ist, auf den Unterschied zwischen den Kosten der Arbeiten und der persönlichen Beteiligung der Erwerber (erworbenen Materialien, persönlichen Arbeitsleistungen usw.).
- 3.3.3. Erwerb einer Wohnung, die durch ein privates Unternehmen auf einem durch eine von der S.R.W.L. anerkannte öffentliche Immobiliengesellschaft parzelliertem Gelände (Artikel 77novies des Wohnungsgesetzbuches) gebaut worden ist, wobei die « Société régionale wallonne du Logement » oder eine anerkannte Gesellschaft für dieses Gelände vorher auf das Recht auf Eigentumserwerb durch Verbindung verzichtet hat
 - 3.3.3.1. Wohnung
 - Anwendung von Punkt 2.1., was die zu Berufszwecken bestimmten Räume betrifft, und von Punkt 2.4.
 - 3.3.3.2. Bedingungen — Verpflichtungen
 - Anwendung der Punkte 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. bis 2.8.
- 3.3.4. Erwerb einer Wohnung, die durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein öffentliches Sozialhilfezentrum gebaut oder saniert worden ist
 - 3.3.4.1. Wohnung
 - Anwendung der Punkte 3.1.1. bis 3.1.2., was die Erwerbsprämie und die zu Berufszwecken bestimmten Räume betrifft.
 - 3.3.4.2. Bedingungen — Verpflichtungen
 - Anwendung der Punkte 1.2., 3.2.2. bis 3.2.5. unter Vorbehalt dessen:
 - daß Punkt 1.2. wie folgt abgeändert wird: « Das Datum, an dem alle erforderlichen Bedingungen erfüllt sein müssen, um ein Darlehen der « Société régionale wallonne du Logement » für den Erwerb einer Wohnung von einer Gemeinde, einer Gemeindevereinigung oder einem öffentlichen Sozialhilfezentrum zu erhalten, ist das Datum, an dem der Verkauf des Gutes durch die Aufsichtsbehörde des Verkäufers genehmigt worden ist »;
 - daß die Wörter « Unterzeichnung der einseitigen Kaufverpflichtung » überall in den Texten durch « Genehmigung des Verkaufs des Gutes durch die Aufsichtsbehörde des Verkäufers » ersetzt werden.
- 4. Sonderfälle
 - 4.1. Rückerstattung einer Früheren für den Erwerb, den Bau oder die Sanierung einer Wohnung gemachten schuld, wobei die Sanierung mit unerlässlichen Sanierungsarbeiten, die ohne die Hilfe der « Société régionale wallonne du Logement » nicht ausgeführt werden können, verbunden ist
 - 4.4.1. Definition
 - Es handelt sich um
 - a) die Übernahme einer entgeltlichen Forderung;
 - b) die Ausführung der unerlässlichen Sanierungsarbeiten;
 - c) die dringlichste Inanspruchnahme der Beihilfe der « Société régionale wallonne du Logement » mangels anderer Finanzierungen unter geeigneten Bedingungen.
 - Diese Bedingungen müssen erfüllt werden.
 - Um ein Darlehen der S.R.W.L. zur Tilgung der früheren Forderung erhalten zu können, muß die für die Übernahme der früheren Schuld zurückzuzahlende Monatsrate zuzüglich der Monatsrate bezüglich der Kosten der Sanierungsarbeiten unter den normalen Marktbedingungen die unter 2.5.4. erwähnten Prozentsätze der monatlichen Einkommen überschreiten.
 - Die vorherige Stellungnahme der « Société régionale wallonne du Logement » ist erforderlich.
 - 4.1.2. Bedingungen und Modalitäten der Darlehen — Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
 - Die vorstehend unter 1.2. vorgeschriebenen Bestimmungen, sowie der Punkt 25 sind anzuwenden, mit Ausnahme der Punkte 2.5.1.1. bis 2.5.1.3., die durch den folgenden Wortlaut ersetzt werden:
 - Höhe des zur Tilgung der Hypothekenschuld bestimmten Darlehens: Höhe des geschuldeten Restbetrags abzüglich des (etwaigen) Eigenkapitals.

- Höhe des zu den Sanierungsarbeiten bestimmten Darlehens: Kosten der Arbeiten und des (etwaigen) Eigenkapitals, der erworbenen Materialien, der persönlichen Arbeitsleistungen.
Der Gesamtbetrag des Darlehens darf den durch die S.R.W.L. bestimmten Verkaufswert des Gutes nach Ausführung der Arbeiten nicht überschreiten.
Die Punkte 2.6. bis 2.8. sind ebenfalls anzuwenden.
- 4.2. Darlehen, die nur unter aussergewöhnlichen Umständen gewährt werden
Da die verfügbaren Mittel zur Hilfe möglichst vieler Familien bestimmt sind, können zusätzliche Darlehen nur in außergewöhnlichen und ordnungsmäßig begründeten Fällen (unvorhergesehene Arbeiten, die bei einer Sanierung, unerlässlich geworden sind, Vergrößerung der Familie) erwägt werden, und sie dürfen den unter 2.5.1.4. und 3.2.2., a erwähnten absoluten Höchstbetrag der Darlehen nicht überschreiten.
- 4.3. Zweitrangige Hypothekendarlehen
Nach der erstrangigen Eintragung einer Hypothek zugunsten einer anderen Einrichtung können ausnahmsweise zweitrangige Hypothekendarlehen gewährt werden:
- wenn die gesamten angebotenen hypothekarischen Sicherheiten die Gewährung solcher Darlehen ermöglicht;
- wenn die Zahlungsfähigkeit der Darlehensnehmer sichergestellt ist;
- wenn die unerlässlichen Sanierungsarbeiten in Übereinstimmung mit den von der S.R.W.L. verlangten Bedingungen für die betroffene Geschäftsart stehen.
Die vorherige Stellungnahme der S.R.W.L. auf der Grundlage des Besuchsberichts und eines getrennten Berichts über die finanziellen Sicherheiten (Zahlungsfähigkeit, Finanzierung), den sozialen und Familienaspekt und jeden anderen rechtfertigenden Faktor wird verlangt.
- 4.4. Darlehen für die beitreiberung des geschuldeten restbetrags eines Darlehens, der einem Erwerber, dem die S.R.W.L. die veräußerung seiner Wohnung erlaubt hat, gewährt worden ist
- 4.4.1. Bedingungen
Die unter 1.2. und 2.5. (außer der Punkte 2.5.1.1. bis 2.5.1.4.) und 2.6. bis 2.8. sind anzuwenden.
- 4.4.2. Höhe des Darlehens
Auf die Schuld des Verkäufers bei der S.R.W.L. begrenzt, jedoch mindestens 1 000 000 BEF und höchstens 2 700 000 BEF (3 000 000 BEF für die in den Schutzgebieten gelegenen Gütern).
- Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 14. Juli 1994 zur Genehmigung der Regelung der durch die « Société régionale wallonne du Logement » gewährten Hypothekendarlehen beigelegt zu werden.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, den KMB, den Auswärtigen Beziehungen und dem Tourismus,
R. COLLIGNON

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

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 94 — 2788

[C — 27576]

14 JULI 1994. — Besluit van de Waalse Regering
tot goedkeuring van de regeling van de door de « Société régionale wallonne du Logement »
(Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) toegekende leningen

De Waalse Regering,

Gelet op het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de « Société régionale du Logement », inzonderheid op artikel 2, §§ 3 en 7, en op artikel 4, gewijzigd bij decreet van 29 oktober 1992;

Gelet op de adviezen van de « Société régionale wallonne du Logement », gegeven op 13 december 1993 en 25 april 1994;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

Artikel 1. De bijgaande regeling van de door de « Société régionale wallonne du Logement » toegekende leningen is goedgekeurd.

Art. 2. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van de datums bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 9 juni 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de « Société régionale wallonne du Logement » hypothecaire leningen toestaat.

Namen, 14 juli 1994.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, KMO's, Externe Betrekkingen en Toerisme,
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX

Bijlage

Regeling van de door de « Société régionale wallonne du Logement » toegekende leningen

Inhoudstafel

1. Inleiding -- Algemene begrippen
 - 1.1. Inleiding
 - 1.2. Algemene begrippen -- Bepalingen
 - 1.2.1. Datum waarop alle voorwaarden moeten worden vervuld
 - 1.2.2. Kind ten laste
 - 1.2.3. Ongeboren kind
 - 1.2.4. Gehandicapte
 - 1.2.5. Leeftijdsvoorwaarden
 - 1.2.6. Inkomstenvoorwaarden
 - 1.2.7. Burgerzinvorwaarden
2. Individuele handelingen
 - 2.1. Woningbeschrijving
 - 2.2. Handelingen betreffende onroerende goederen die het voorwerp van de lening kunnen uitmaken
 - 2.2.1. Renovatie van een woning
 - 2.2.2. Aankoop in volle eigendom en renovatie van een woning
 - 2.2.3. Bouw van een woning
 - 2.2.4. Voorkeursbehandeling
 - 2.3. Renovatie of aankoop met renovatie
 - 2.3.1. Ongezondheidsorzaken
 - 2.3.2. Saneringswerken
 - 2.3.3. Bewoonbare oppervlakte
 - 2.4. Nieuwbouw
 - 2.4.1. Bepalingen
 - 2.4.2. Maximale bewoonbare oppervlakte
 - 2.4.3. Minimumvoorwaarden van de woning
 - 2.4.4. Andere voorwaarden
 - 2.5. Modaliteiten voor de toekenning van leningen
 - 2.5.1. Bedragen van de leningen
 - 2.5.1.1. Renovatie van een woning
 - 2.5.1.2. Aankoop en renovatie van een woning
 - 2.5.1.3. Bouw van een woning
 - 2.5.1.4. Absoluut maximumbedrag van de leningen
 - 2.5.2. Rentevoet
 - 2.5.3. Bepaling en controle van de inkomsten
 - 2.5.4. Duur
 - 2.6. Patrimoniale voorwaarden
 - 2.7. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier
 - 2.8. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
3. Gezamenlijke handelingen
 - 3.1. Algemene bepalingen
 - 3.1.1. Aankooppremie
 - 3.1.2. Bedrijfsruimten
 - 3.2. Handelingen betreffende onroerende goederen verricht door de door de « S.R.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappijen
 - 3.2.1. Type van handeling
 - 3.2.2. Modaliteiten voor de toekenning van de leningen
 - 3.2.3. Patrimoniale voorwaarden
 - 3.2.4. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier
 - 3.2.5. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
 - 3.3. Andere handelingen betreffende onroerende goederen
 - 3.3.1. Sociale woonwijken verwezenlijkt krachtens artikel 77novies van de Huisvestingscode
 - 3.3.2. Aankoop in volle eigendom, door een huurder, van een aan een erkende maatschappij toebehorende eengezinswoning
 - 3.3.2.1. Woningen
 - 3.3.2.2. Leningsvoorwaarden en -modaliteiten -- Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
 - 3.3.2.3. Bedragen van de leningen
 - 3.3.3. Aankoop van een woning gebouwd door een privé-onderneming op een terrein dat verkaveld is door een door de « S.R.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappij (artikel 77novies van de Huisvestingscode), waarvoor de « Société régionale wallonne du Logement » of een door haar erkende maatschappij vooraf heeft afgezien van het recht van natrekking
 - 3.3.3.1. Woning
 - 3.3.3.2. Voorwaarden -- Verbintenissen
 - 3.3.4. Aankoop van een woning die gebouwd of gerenoveerd wordt door een gemeente, een vereniging van gemeenten of een centrum voor maatschappelijk welzijn

- 3.3.4.1. Woning
- 3.3.4.2. Voorwaarden — Verbintenissen
4. Bijzondere gevallen
- 4.1. Terugbetaling van een vroeger aangegane schuld voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning, gekoppeld aan onontbeerlijke renovatiewerken die onuitvoerbaar zijn zonder een tegemoetkoming van de « Société régionale wallonne du Logement »
- 4.1.1. Bepaling
- 4.1.2. Leningsvoorwaarden en -modaliteiten — Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
- 4.2. Leningen die slechts in uitzonderlijke omstandigheden worden toegekend
- 4.3. Hypothecaire leningen in tweede rang
- 4.4. Leningen voor de overname van het verschuldigde saldo op een lening toegestaan aan een koper die er door de « S.R.W.L. » toe gemachtigd is zijn woning te vervreemden
- 4.4.1. Voorwaarden
- 4.4.2. Bedrag van de lening
1. Inleiding — Algemene begrippen
- 1.1. Inleiding
- De raad van bestuur van de « S.R.W.L. » kan hypothecaire leningen toestaan voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning.
- Die handelingen inzake onroerende goederen kunnen verricht worden :
- op initiatief van particulieren, natuurlijke personen (voor deze regeling gaat het om « individuele handelingen » (zie punt 2);
 - op initiatief van de « S.R.W.L. » en de door haar erkende maatschappijen, een vereniging van gemeenten of een O.C.M.W., met het voordeel van een lening van de « S.R.W.L. » waarom via een erkende maatschappij moet worden verzocht (voor deze regeling gaat het om « gezamenlijke handelingen » (zie punt 3).
- Er kunnen zich bijzondere gevallen voordoen : terugbetaling van een vroeger aangegane schuld voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning, uitzonderlijke leningen, hypothecaire leningen in tweede rang, leningen voor de overname van het verschuldigde saldo (zie punt 4).
- 1.2. Algemene begrippen — Bepalingen
- 1.2.1. Datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan
- De datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan om aanspraak te kunnen maken op een tegemoetkoming van de « S.R.W.L. » is :
- voor individuele handelingen (punt 2) : de datum waarop de lening door de raad van bestuur van de « S.R.W.L. » is goedgekeurd;
 - voor gezamenlijke handelingen (punt 3) : de datum waarop de unilaterale koopbelofte is getekend.
- 1.2.2. Kind ten laste
- Onder kind ten laste wordt verstaan :
- het kind waarvoor op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of van ondertekening van de unilaterale koopbelofte, een kinderbijslag of een wezenrente wordt toegekend aan de aanvrager, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, alsmede het kind dat aan de hand van bewijsstukken door de « Société régionale wallonne du Logement » geacht wordt ten laste te zijn.
- Het gehandicapte kind wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.
- Als hebbende een kind ten laste worden eveneens beschouwd de gehandicapte aanvrager of zijn samenwonende gehandicapte echtgenote of de gehandicapte persoon met wie hij ongehuwd samenleeft.
- 1.2.3. Ongeboren kind
- Onder ongeboren kind wordt verstaan :
- het op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of van ondertekening van de unilaterale koopbelofte sinds ten minste negentig dagen verwekte kind, waarbij een medisch attest als bewijsstuk geldt.
- 1.2.4. Gehandicapte :
- Onder gehandicapte wordt verstaan :
- a) hetzij de persoon die getroffen is door ten minste 66 % ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid.
- Deze ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid wordt vastgesteld aan de hand van een door het Ministerie van Sociale Voorzorg afgeleverd bewijs;
- b) hetzij de persoon van wie het verdienvermogen krachtens de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten beperkt is tot één derde of minder van wat een valide persoon in staat is te verdienen door één of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt uit te oefenen;
 - c) hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste negen punten vastgesteld is.
- 1.2.5. Leeftijdsvoorwaarden
- De aanvrager moet minstens 18 jaar oud of ontvoogde minderjarige zijn.
- 1.2.6. Inkomstvoorwaarden
- Onder inkomsten wordt verstaan :
- de gezamenlijke belastbare inkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft. Deze inkomsten mogen niet hoger zijn dan 1 100 000 F (zie punten 2.5.2. en 3.2.2.) en worden met 75 000 F verhoogd per kind ten laste of ongeboren kind.
- De aanvragers die wedden, lonen of emolumenten ontvangen die vrij zijn van rijksbelastingen, moeten een attest van de schuldenaar van de inkomsten voorleggen met vermelding van het totale bedrag van de ontvangen wedden, lonen of emolumenten, zodat het bedrag van hun jaarinkomsten op die basis kan worden geschat.

- 1.2.7. Burgerzinvorwaarden
De aanvragers moeten van goed zedelijk gedrag zijn.
2. Individuele handelingen
- 2.1. Woningbeschrijving
Ieder hoofdzakelijk voor de huisvesting van één gezin bestemde woning (eengezinswoning, appartement), ongeacht haar ligging in het Waalse Gewest.
De oppervlakte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte; zoniet staat de « Société régionale wallonne du Logement » geen tegemoetkoming toe.
Als het gebouw dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt ruimten bevat die voor het uitoefenen van een beroep bestemd zijn, moet de aanvrager het bewijs van zijn activiteit leveren op grond van een door de bevoegde controle van de directe belastingen afgeleverd attest of, bij gebrek hieraan, op grond van een attest van de burgemeester.
- 2.2. Handelingen betreffende onroerende goederen die het voorwerp van de lening kunnen uitmaken
- 2.2.1. Renovatie van een woning, die in volle eigendom aan de aanvragers toebehoort en die voor het eerst werd bewoond ten minste twintig jaar vóór 1 januari van het jaar van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur.
- 2.2.2. Aankoop in volle eigendom en renovatie van een woning die voor het eerst werd bewoond ten minste twintig jaar vóór 1 januari van het jaar van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur.
- 2.2.3. Bouw van een woning
a) op een in volle eigendom aan de aanvragers toebehorend terrein;
b) op een krachtens artikel 77novies (zie 3.3.1 en 3.3.3. hierna) aan de aanvragers verkocht terrein;
c) na totale sloping van een in volle eigendom aan de aanvragers toebehorende woning die de « Société régionale wallonne du Logement » uit haar aard als ongezond en onverbeterbaar beschouwt.
- 2.2.4. Voorkeursbehandeling
Leningsaanvragen betreffende de onder 2.2.1., 2.2.2. en 2.2.3., c) vermelde verwezenlijkingen komen in aanmerking voor een voorkeursbehandeling binnen de perken van een door de Minister van Huisvesting vastgesteld percentage van de jaarlijkse programma's.
De onder 2.2.1 en 2.2.2. bedoelde voorwaarde inzake eerste bewoning is niet verplicht voor een wegens overbevolking ongezonde woning of een woning die schade heeft geleden.
- 2.3. Renovatie of aankoop met renovatie
Onder renovatie worden verstaan :
de onder 2.3.2. vermelde werken die de ongezondheidsoorzaken of functionele ongeschiktheidsoorzaken zullen wegwerken, zoals ze bepaald zijn door de « Société régionale wallonne du Logement » en onder 2.3.1 opgesomd.
- 2.3.1. Ongezondheidsoorzaken
1° Op bouwtechnisch vlak
De technische gebreken die kunnen worden verholpen en één of verschillende van de volgende kenmerken aantasten :
a) de stabiliteit en de stevigheid van het gebouw inzake funderingen, dragende buiten- en binnenmuren, dakwerk en vloeren;
b) de dichtheid en de veiligheid van buitenmuren en kelders, dakwerk, buitenbetimmering, planken- en tegelvloeren;
c) de natuurlijke verlichting en de verluchting van de woonvertrekken :
1. de natuurlijke verlichting, door een raamoppervlakte die minder bedraagt dan :
— een achtste of een tiende van de vloeroppervlakte van het betrokken daglokaal al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht is door een raamopening in een verticale muur;
— een tiende of een twaalfde van de vloeroppervlakte van het betrokken nachtlokaal al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht is door een raamopening in een verticale muur.
2. De verluchting :
— door het gebrek aan rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht of
— door het tekort aan rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht.
Voor keukens, badkamers en WC's, de verticale leidingen waarvan de doorsnede kleiner is dan 75 cm², of de ramen, roosters of openingen in een buitenwand waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan :
— 200 cm² voor keukens;
— 140 cm² voor badkamers;
— 75 cm² voor WC's.
Voor de andere woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers...), de verluchttingsopeningen (roosters, vensters of andere) waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan 8 x Apl(Vlo) cm².
In deze formule is Apl(Vlo) de in m² uitgedrukte vloeroppervlakte van het lokaal.
3. Beide samen door een plafondhoogte van minder dan 2,3 m voor dagvertrekken en 2,1 m voor nachtvertrekken en/of door buiten de woonvertrekken gelegen hindernissen.
Opmerking : een eventuele aanvraag om afwijking van deze criteria moet het voorwerp van een rechtvaardigingsverslag uitmaken.
- d) de veiligheid in de woning inzake elektrische installatie en gasvoorziening, trappen en overlopen, vloeren en schoorstenen;
e) de hygiëne inzake watervoorziening, toiletten en afvalwaterafvoer.

2° Op het vlak van de bewoning

De niet-naleving van alle of sommige hierna bepaalde bewoningsnormen :

NB : De bewoonbare oppervlakte is de oppervlakte van de woonvertrekken, met uitsluiting van : de hal, de gang, de badkamer, het washok, de WC, het berghok, de kelder, de niet in woonvertrek ingerichte zolder, het onbewoonbare bijgebouw, de garage, het terras, de bedrijfsruimten en de lokalen met een bruikbare oppervlakte van minder dan 4 m².

a) Voor een eengezinswoning :

1. Beschikken over een bewoonbare oppervlakte van minimum 45 m² voor tweepersoonsgezinnen waarvan minstens één bewoner ouder is dan 60 jaar, of voor een alleenwonende persoon.

Deze oppervlakte bedraagt 53 m² wanneer het gaat om een gezin van twee personen die de leeftijd van 60 jaar niet bereikt hebben.

De minimale bewoonbare oppervlakte dient met 10 m² te worden vergroot :

- voor een gezin met één of twee kinderen;
- voor elk kind of elke groep van twee kinderen boven de eerste twee;
- voor elke ascendent of elk ascendentenpaar dat de woning moet bewonen waarvoor de premie is aangevraagd.

2. Het hierna vermelde minimumaantal woonvertrekken bevatten :**Nachtvertrekken :**

- één slaapkamer per alleenwonende persoon of per paar;
- één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht;

De eenpersoonskamer moet een bruikbare oppervlakte van ten minste 6,5 m² hebben; de tweepersoonskamer moet een bruikbare oppervlakte van ten minste 9 m² hebben.

De onder 1 en 2 bedoelde oppervlaktevergrotingen voor kinderen gelden ook voor het ongeboren kind.

Opmerking :

De bezetting van een slaapkamer door meer dan twee personen van hetzelfde geslacht wordt echter toegelaten als de grootte van de kamers, hun verluchting en inrichting de bewoning mogelijk maken zonder de hygiëne en het comfort in het gedrang te brengen.

Dagvertrekken :

- een woonkamer;
- een keuken met een bruikbare oppervlakte van ten minste 4 m² of, bij gebrek eraan, een speciaal ingerichte kookhoek met verluchting naar buiten toe;
- een WC met doorspoelinstallatie die uitsluitend door het gezin wordt gebruikt, voldoende is verlucht en niet rechtstreeks naar een woonkamer of een keuken doorloopt.

b) voor een appartement :

1. Beschikken over een bewoonbare oppervlakte van 30 m² voor een gezin waarvan minstens één van de bewoners 60 jaar oud is, of voor een alleenwonende persoon.

Deze oppervlakte bedraagt 40 m² wanneer het gaat om een gezin van twee personen die de leeftijd van 60 jaar niet bereikt hebben.

De minimale bewoonbare oppervlakte dient met 10 m² te worden vergroot :

- voor een gezin met één of twee kinderen;
- voor elk kind of elke groep van twee kinderen boven de eerste twee;
- voor elke ascendent of elk ascendentenpaar dat de woning moet bewonen waarvoor de premie is aangevraagd.

2. Een aantal vertrekken bevatten die beantwoorden aan de onder punt 2.3.1., 2° a), 2, bedoelde voorschriften.

De onder de punten 1 en 2 bedoelde oppervlaktevergrotingen voor kinderen gelden ook voor het ongeboren kind.

c) Voor een appartement gelegen in een gebouw met een commerciële benedenverdieping : beschikken over een toegang tot het openbaar wegennet, die van het commerciële gedeelte gescheiden is.

2.3.2. Saneringswerken

De hierna beschreven saneringswerken moeten noodzakelijkerwijs de ongezondheidsorzaken verhelpen waarvan de criteria onder punt 2.3.1. zijn bepaald. Ze moeten tevens het onder werknummer 1 van het bezichtigingsverslag voorkomende bijkomende criterium verhelpen.

Bovendien moeten al die werken een economisch beheer van het gebouw beogen. Werkzaamheden die specifiek in bedrijfsruimten worden uitgevoerd, worden niet gefinancierd d.m.v. een lening.

Werken**Dakwerk**

1. Vervanging van de bekleding (minimum 50 % van de totale oppervlakte of het geheel van een dakhelling), met inbegrip van dakvensters, dakramen en gelijkgestelde elementen.

2. Aanpassing van het spant.

3. Vervanging van elk element of elke inrichting voor de verzameling en de afvoer van regenwater.

4. Vervanging of installatie van iedere inrichting die de natuurlijke verlichting en/of de verluchting van de niet in woonvertrekken ingerichte zolder(s) verzekert.

Muren

5. Droogmaking van de muren.

6. Versterking van de onstabiele muren of sloping en totale wederopbouw van die muren zonder 30 % van de oppervlakte van de buitenmuren (oppervlakte van vensteropeningen en gemeenschappelijke muren inbegrepen) te mogen overschrijden.

Indien die 30 % worden overschreden of indien een oorspronkelijk niet voor bewoning bestemd gebouw in een woning wordt omgebouwd, moet deze woning aan het einde van de herstructurerings- of verbouwingswerken, beantwoorden aan de minimale oppervlakenormen zoals ze vastgesteld zijn bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992 tot instelling van een premie voor de wederopbouw van een als onverbeterbaar ongezond erkende woning, de bouw van een aanvullende woning of de aankoop van een aan een privé-onderneming toebehorende nog nooit bewoonde woning (zie

onder punt 2.4. hierna). Bovendien mag de woning geen ongezondheidsfactor vertonen die, zoals onder punt 2.3.2. bepaald, saneringswerken zou vereisen krachtens het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 22 februari 1990 tot instelling van een premie voor de renovatie van verbeterbare ongezonde woningen gelegen in het Waalse Gewest.

Buitenbetimmering

7. Vervanging van de buitenbetimmering (deuren en raamwerk), met inbegrip van de beglazing onder voorbehoud dat aan de onder 2.3.1., 1^o, c, bedoelde criteria wordt voldaan.

Vloeren

8. Vervanging van de vloeren en vloersteunen (vloerbalken, holle balken, enz.) van één of verschillende lokalen.

9. Vervanging van de verkeersoppervlakken en de onderlagen van één of verschillende lokalen, met inbegrip van de plinten.

Natuurlijke verlichting en verluchting

10. Het in overeenstemming brengen met de onder punt 2.3.1., 1^o, c, bepaalde criteria.

Veiligheid

11. Aanpassing van de elektrische en/of gasinstallatie, behalve de vervanging van verwarmingsapparaten of van toestellen voor de produktie van warm water. Een getuigschrift dat bewijst dat die apparaten aan de wettelijke bepalingen (AREI en ARAB) beantwoorden, moet door de geregistreerde aannemer verstrekt worden.

12. Vervanging van de binnentrap, met inbegrip van de vereiste bijbehorende werken.

13. Overtrekken van schachten van schoorstenen, met inbegrip van herstelling of wederopbouw van de schoorsteenopeningen en aanvullende onderdelen.

Hygiëne

14. Plaatsing van een tappunt voor drinkwater boven de gootsteen in de keuken.

15. Plaatsing van een inrichting voor de afvoer van afvalwater of totale vervanging van de bestaande inrichting.

16. Plaatsing van een WC met spoelinrichting, die aangesloten is op de openbare riolering of op een geheel dat bestaat uit een septic tank en een zinkput. De WC dient in een verlucht lokaal te staan dat enkel via een sas naar een woonkamer doorloopt.

17. Plaatsing van een eerste badkamer.

Overbevolking

18. Verbouwingswerken in het gebouw om aan de onder punt 2.3.1., 2^o, bepaalde criteria te voldoen zonder dat de daaruit voortvloeiende bewoonbare oppervlakte meer dan 30 % groter is dan de minimale bewoonbare oppervlakte, zoals in voornoemde criteria bepaald, en voor zover de oorspronkelijke bewoonbare oppervlakte groter is dan de helft van de minimale bewoonbare oppervlakte, zoals in dezelfde criteria bepaald.

De geplande werken moeten in een uitvoerig verslag worden omschreven. De onbewoonbaarheid van de woning wegens overbevolking, die te wijten is aan het gebrek aan bewoonbare oppervlakte en/of aan het gebrek aan bepaalde noodzakelijk geachte woonvertrekken, moet tevens worden bewezen.

Indien de oorspronkelijke bewoonbare oppervlakte kleiner is dan de helft van de vereiste minimale bewoonbare oppervlakte, moet de woning aan het einde van de herstructurerings- of verbouwingswerken, aan de minimale oppervlakenormen beantwoorden, zoals ze vastgesteld zijn bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 november 1992 tot instelling van een premie voor de wederopbouw van een als onverbeterbaar ongezond erkende woning, de bouw van een aanvullende woning of de aankoop van een aan een privé-onderneming toebehorende nog nooit bewoonde woning (zie onder punt 2.4.). Bovendien mag de woning geen ongezondheidsfactor vertonen die, zoals onder punt 2.3.2. bepaald, saneringswerken zou vereisen krachtens het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 22 februari 1990 tot instelling van een premie voor de renovatie van verbeterbare ongezonde woningen gelegen in het Waalse Gewest.

Toegang

19. Inrichting van een toegang tot het openbaar wegennet, die van het commerciële gedeelte gescheiden is.

Huiszwam

20. Alle werken om de huiszwam door vervanging of behandeling van de aangetaste elementen weg te werken, voor zover ze de voornoemde punten betreffen.

Isolatie

Opmerking 1 :

De isolatie van de wanden die het beschermde (of verwarmde) volume afbakenen, kan het voorwerp van de onder voornoemde punten vermelde werken uitmaken voor zover ze een bijkomende warmteweerstand verschaft van :

— 1,2 m² K/W voor het dak of de zoldervloer;

— 1 m² K/W voor de buitenmuren en -vloeren;

— 0,75 m² K/W voor vloeren boven onverwarmde lokalen en voor verticale wanden tegen onverwarmde lokalen.

Opmerking 2 :

Wat de onder de punten 7, 10 en/of 13 bedoelde dubbele beglazingsramen betreft, moet de coëfficiënt voor de warmteoverbrenging kleiner zijn dan of gelijk zijn aan $k_f < 3,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ (volgens de norm NBN B62-002).

2.3.3. Bewoonbare oppervlakte

Voor de renovatie wordt niet verwezen naar een maximale bewoonbare oppervlakte. In het geval van aankopen met renovatie wordt een afwijking van 20 % van de maximale bewoonbare oppervlakte voor de nieuwbouw toegelaten (zie hierna onder 2.4.1. en 2.4.2.); indien die overschrijding tussen 20 % en 40 % bedraagt, zal de raad van bestuur van de « Société régionale wallonne du Logement » op grond van een met redenen omkleed verslag beslissen.

2.4. Nieuwbouw

In de sociale woonwijken verwezenlijkt krachtens artikel 77^{novies} van de Huisvestingscode dienen de percelen te voldoen aan de in dit artikel en in de toepassingsbesluiten bepaalde voorwaarden.

Voor iedere nieuwbouw moet de woning voldoen aan de voornoemde technische voorwaarden inzake afmetingen en oppervlakte, type en minimaal aantal ruimten of lokalen, aanpassing van deze ruimten of lokalen naar gelang van de personen die de woning betrekken, gezondheidscriteria.

De door de « Société régionale wallonne du Logement » toegestane lening mag slechts krachtens een besluit van de Waalse Regering met de bouwpremie worden gecumuleerd.

2.4.1. Bepalingen

a) Bruikbare oppervlakte : de oppervlakte berekend tussen de binnenwanden die een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte afbakenen waarvan de vrije plafondhoogte minstens 2,3 m bedraagt voor de dagvertrekken en minstens 2,1 m voor de nachtvertrekken.

Als de aanwezigheid van hellende wanden belet dat deze hoogten bereikt worden over de gehele oppervlakte van de kamer, kamergedeelte of binnenruimte, omvat de bruikbare oppervlakte naast het verticale oppervlaktegedeelte — van minstens 4 m² — onder de vrije hoogte van minstens 2,3 m of 2,1 m, de helft van de verticale oppervlakte onder een vrije hoogte tussen 2,3 m en 1,3 m of tussen 2,1 m en 1,1 m, naar gelang het geval.

b) Bewoonbare oppervlakte van de woning : het geheel van de bruikbare oppervlakten van de kamers, kamergedeelten of binnenruimten, met uitsluiting van de hallen, de gangen, de badkamers, de washokken, de WC's, de berghokken, de kelders, de niet in woonvertrek ingerichte zolders, de onbewoonbare bijgebouwen, de in de woning ingebouwde garages, de bedrijfsruimten en de lokalen met een bruikbare oppervlakte van minder dan 4 m².

c) Totale oppervlakte van de woning : het geheel van de oppervlakten op elk niveau tussen de binnenvlakken van de muren, waarbij de oppervlakte van de dag- en nachtvertrekken onder hellende wanden op dezelfde wijze wordt berekend als hun bruikbare oppervlakte.

d) De kelders, de niet in woonvertrek ingerichte zolders, de onbewoonbare bijgebouwen, de in de woning ingebouwde garages en de bedrijfsruimten komen niet in aanmerking voor de berekening van de oppervlakten.

2.4.2. Maximale bewoonbare oppervlakte

De woning die het voorwerp van de leningsaanvraag uitmaakt, moet aan volgende maximumvoorwaarden voldoen : de bewoonbare oppervlakte mag niet meer dan 80 m² bedragen.

Dit maximum wordt met 15 m² vergroot :

a) voor iedere afstammeling van de aanvrager of zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft en die in hetzelfde huis als de aanvrager woont;

b) voor elke ascendent of elk ascendentenpaar van de aanvrager of zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft en die in hetzelfde huis als de aanvrager wonen, voor zover de aanvrager zich ertoe verbindt de « Société régionale wallonne du Logement » het bewijs van dat samenwonen uiterlijk zes maanden na de eerste dag van bezetting van de woning te bezorgen.

Bovendien wordt een vermeerdering van 30 m² toegekend :

— indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft beiden jonger zijn dan 35 jaar op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur;

— indien de aanvrager die ongehuwd, weduwnaar of gescheiden is, jonger is dan 35 jaar op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur.

2.4.3. Minimumvoorwaarden van de woning

a) over een minimale bewoonbare oppervlakte van 45 m² of 50 m² beschikken naar gelang het een alleenstaand of samenwonend (on)gehuwd gezinshoofd betreft. Deze oppervlakten moeten met 7 m² vermeerderd worden per persoon die de woning betreft buiten het gezinshoofd en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft;

b) een minimaal aantal van de hiernavermelde kamers, kamergedeelten of binnenruimten bevatten :

A. Nachtvertrekken :

a) één slaapkamer per alleenwonende volwassene of per paar;

b) één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht.

De bruikbare oppervlakte voor de eenpersoonskamer moet ten minste 6,5 m² bedragen; die voor een tweepersoonskamer ten minste 9 m².

De bezetting van een slaapkamer door een volwassene en een kind wordt echter toegelaten voor zover beiden van hetzelfde geslacht zijn.

Bovendien wordt de bezetting van éénzelfde slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht toegelaten voor zover de bruikbare oppervlakte van de kamer 15 m² bedraagt.

B. Dagvertrekken :

a) een woonkamer;

b) een keuken of, bij gebrek eraan, een speciaal ingerichte kookhoek.

C. Sanitaire installaties

a) een badkamer of stortbad;

b) een WC die niet rechtstreeks naar een woonkamer doorloopt.

Overigens moet rekening worden gehouden met punt 2.4.4. hierna.

2.4.4. Andere voorwaarden

Voor de berekening van de maximale bewoonbare oppervlakte en de minimumvoorwaarden van de woning moet het ongeboren kind met een kind ten laste gelijkgesteld worden.

De totale oppervlakte van de woning mag niet meer dan 140 % van de bewoonbare oppervlakte bedragen.

Voor de natuurlijke verlichting en de verluchting gelden de onder 2.3.1., 1^o, c, bepaalde normen.

Voor het geval van montagewoningen of geïndustrialiseerde woningen wordt de lening slechts toegekend indien voor het bouwsysteem een goedkeuring is afgeleverd door de Dienst voor de technische goedkeuring en type-voorschriften van het Ministerie van Verkeerswezen en Infrastructuur.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de « Société régionale wallonne du Logement », naar gelang van de samenstelling van het gezin, een afwijking toestaan voor de minimumvoorwaarden van de woning, op grond van de normale bewoonbaarheid, voor de maximumvoorwaarden inzake bewoonbare oppervlakte en voorwaarden inzake totale oppervlakte van de woning.

De woning moet over een rechtstreekse toegang tot het openbaar wegennet beschikken.

2.5. Modaliteiten voor de toekenning van leningen

2.5.1. Bedragen van de leningen

2.5.1.1. Renovatie van een woning

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

2.5.1.2. Aankoop en renovatie van een woning

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

Maximumbedrag van de lening voor de aankoop : 90 % van de verkoopwaarde van het goed vóór werken, geschat door de « Société régionale wallonne du Logement ». Deze verkoopwaarde is echter tot de koopprijs beperkt. De eigen middelen van de aanvrager worden bij voorkeur aan de betaling van de koopprijs voorbehouden.

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

2.5.1.3. Bouw van een woning

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

2.5.1.4. Absoluut maximumbedrag van de leningen

Het absolute maximumbedrag van de leningen is op 2 700 000 F vastgesteld.

Het is op 3 000 000 F vastgesteld als de woning gelegen is :

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

2° ofwel op een gemeentelijk grondgebied of gedeelte van gemeentelijk grondgebied bedoeld in artikel 322/12 van hetzelfde Wetboek (beschermde gebieden in plattelandsgemeenten);

3° ofwel in een architectonisch geheel waarvan de elementen op de monumentenlijst staan krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek, of binnen de grenzen van een in artikel 364 van dit Wetboek bedoeld beschermingsgebied (bescherming van het onroerend patrimonium);

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

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

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

2.5.2. Rentevoet

De rentevoet wordt, naar gelang van de jaarinkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, volgens de hierna vermelde loonschaal vastgesteld :

1° 4,5 % per jaar, indien de inkomsten minder bedragen dan of gelijk zijn aan 600 000 F;

2° 5,0 % per jaar, indien de inkomsten tussen 600 001 F en 700 000 F bedragen;

3° 5,5 % per jaar, indien de inkomsten tussen 700 001 F en 800 000 F bedragen;

4° 6,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 800 001 F en 900 000 F bedragen;

5° 7,0 % per jaar, indien de inkomsten tussen 900 001 F en 1 000 000 F bedragen;

6° 7,25 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1 000 001 F en 1 100 000 F bedragen.

De bedragen van de schijven worden met 75 000 F verhoogd per kind ten laste of ongeboren kind.

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

2.5.3. Bepaling en controle van de inkomsten

2.5.3.1. De aanvrager, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, dienen de maatschappij alle bewijsstukken m.b.t. de inkomsten vóór de samenstelling van het dossier over te leggen zodat ze het bedrag van hun jaarinkomsten kan schatten.

De schatting van de inkomsten gebeurt aan de hand van het door de « S.R.W.L. » goedgekeurde berekeningstrookje.

Voor de onveranderlijke beroepen zullen de attesten van de schuldenaars van de inkomsten worden verzameld voor de maanden vóór de datum van samenstelling van het dossier en die deel uitmaken van het basisjaar van het aanslagbiljet dat de lener later zal moeten toezenden (zie 2.5.3.3). Zodoende zullen de jaarinkomsten op grond van het berekeningstrookje kunnen worden geschat. Het laatste aanslagbiljet zal de maatschappij worden toegezonden zodat ze andere criteria in aanmerking kan nemen.

De aanvragers die veranderlijke inkomsten genieten, moeten alle bewijsstukken m.b.t. deze veranderingen toezenden tijdens de maanden vóór de datum van samenstelling van het dossier en die deel uitmaken van het basisjaar van het aanslagbiljet dat de aanvrager later zal moeten toezenden (zie 2.5.3.3).

Zodoende kunnen de jaarinkomsten op grond van het berekeningstrookje worden geschat. Ook in die gevallen wordt het laatste aanslagbiljet in aanmerking genomen.

Als de aanvraag in het begin van het jaar wordt ingediend, moeten de bewijsstukken eveneens betrekking hebben op het jaar voorafgaande aan dat van de aanvraag.

2.5.3.2. De toegezonden stukken alsmede het behoorlijk ingevulde berekeningstrookje maken noodzakelijk deel uit van de leningsaanvraag. De schatting van de inkomsten wordt door de aanvragers goedgekeurd.

- 2.5.3.3. Binnen twee maanden na de datum van toezending van het aanslagbiljet bezorgt de lener de maatschappij een afschrift ervan m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de lening.
 Na inzage van dit aanslagbiljet kan de maatschappij nazien of alle inkomsten, inzake aard en bedrag, in aanmerking werden genomen.
 Het besluit van de Waalse Regering van 9 juni 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de « Société régionale wallonne du Logement » hypothecaire leningen toestaat, kent geen rentevoetvermindering toe. De controle van de inkomsten via het aanslagbiljet geeft aanleiding tot :
 — ofwel de totale terugbetaling van de schuldvordering (overschrijding van het maximuminkomstenplafond, vermeerderd per kind ten laste) tenzij de lener de voortzetting van de lening eist tegen de maximumrentevoet van het op de datum van toekenning van de lening geldende tarief, verhoogd met 1 % vanaf de vijfde maand na de datum van toezending van het aanslagbiljet.
 — ofwel een verhoging van de rentevoet tegen het op de datum van toekenning van de lening geldende tarief, vanaf de vijfde maand na de datum van toezending van het aanslagbiljet.
- 2.5.4. Duur
 Een lening loopt over een periode tussen 10 en 30 jaar en de aanvrager moet ze op 65-jarige leeftijd hebben terugbetaald.
 De lening mag niet langer dan 25 jaar duren als de gezamenlijke inkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, tussen 1 000 001 F en 1 100 000 F bedragen.
 De duur moet zodanig vastgesteld zijn dat de maandelijkse afbetaling in ieder geval minstens 25 % van het zuiver maandelijks inkomen (maandelijks beschikbare betalingsmiddelen) bereikt. Deze verhouding mag voor de maximumduur van de lening niet meer dan 30 % bedragen. Indien ze meer dan 30 % bedraagt, zonder echter 33 % te overschrijden, zal de raad van bestuur van de « Société régionale wallonne du Logement » onderzoeken of een afwijking kan worden toegestaan.
- 2.6. Patrimoniale voorwaarden
- 2.6.1. Noch de lener noch zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, mogen samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben op de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur van de « Société régionale wallonne du Logement ».
 Van deze voorwaarde wordt afgeweken :
 1° hetzij voor een wegens overbevolking ongezonde woning of voor een onverbeterbaar ongezonde woning, voor zover ze door de lener en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur;
 2° hetzij voor één of meer onverbeterbaar ongezonde te slopen woningen, gelegen op het terrein dat moet dienen als grondslag voor de door middel van de lening te bouwen of te laten bouwen woning;
 3° hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke leningsakte is verkocht en dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd.
- 2.6.2. Om aanspraak te kunnen maken op de onder punt 2.6.1., 1° en 2°, bedoelde afwijking moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden :
 1° in geval van volle eigendom :
 a) voor een wegens overbevolking ongezonde woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden die woning te koop te bieden vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde of gebouwde woning;
 b) voor een onverbeterbaar ongezonde woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet meer voor huisvesting te bestemmen vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde of gebouwde woning.
 2° In geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, zich ertoe verbinden afstand te doen van hun vruchtgebruik vanaf de bezetting van de door middel van de lening gerenoveerde of gebouwde woning.
 De « Société régionale wallonne du Logement » stelt zo spoedig mogelijk via de betrokken erkende maatschappij en de bestuursinspecteur vast of de voornoemde verbintenissen worden nagekomen.
- 2.6.3. De woning wordt als onverbeterbaar ongezond beschouwd indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage, ingesteld bij het koninklijk besluit van 23 februari 1977 betreffende de verlening, voor het Waalse Gewest, van voordelen voor de sloping van onverbeterbare, ongezonde woningen, of indien de woning, na onderzoek, door de « Société régionale wallonne du Logement » als onverbeterbaar ongezond wordt beschouwd op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.
- 2.6.4. De ongezondheid wegens overbevolking wordt vastgesteld op basis van de hierna bepaalde normen :
 1. Minimumaantal kamers die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd :
 A. Nachtvertrekken :
 a) één slaapkamer per paar;
 b) één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht;
 c) één slaapkamer per volwassene of per groep van twee volwassenen van hetzelfde geslacht.
 De bezetting van een slaapkamer door een volwassene en een kind wordt echter toegelaten voor zover beiden van hetzelfde geslacht zijn.
 Bovendien wordt de bezetting van éénzelfde slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht toegelaten naar gelang van de bruikbare oppervlakte van de kamer, na onderzoek door de « Société régionale wallonne du Logement » en op grond van een met redenen omkleed verslag.
 B. Dagvertrekken :
 a) een woonkamer;
 b) een keuken of, bij gebrek hieraan, een speciaal ingerichte kookhoek.
 Voornoemde afwijking wordt echter niet toegelaten indien het tekort aan nacht- of dagvertrekken gemakkelijk kan worden verholpen d.m.v. verbouwwerken in de woning.

2. Minimale bewoonbare oppervlakte :
30 of 35 m² naar gelang het een alleenstaand of samenwonend (on)gehuwd gezinshoofd betreft. Deze oppervlakten dienen te worden vergroot met 5 m² per persoon die de woning betreft buiten het gezinshoofd, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft.
Het aldus bepaalde minimum dient met 8 m² te worden vergroot als de woning door meer dan 8 personen wordt betrokken.
- 2.7. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier
- a) betaling van de door de raad van bestuur van de « Société régionale wallonne du Logement » vastgestelde behandelingskosten;
 - b) tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal (verzekering van verschuldigd saldo) die verplicht moet worden aangegaan bij de verzekeringsmaatschappij van de « Société régionale wallonne du Logement »;
 - c) terugbetaling, in gelijke en onveranderlijke maandelijkse afbetalingen die de terugbetaling van de hoofdsom omvat, van de door de « Société régionale wallonne du Logement » voorgesloten levensverzekeringspremie en de rentebetaling;
 - d) hypotheek in eerste rang ten gunste van de « S.R.W.L. » op het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd;
 - e) overwijzing van lonen en bezoldigingen aan de « Société régionale wallonne du Logement » aan de hand van een in de leningsakte ingevoegd bijzonder beding, ten belope van alle invorderbare bedragen;
 - f) leningsonderpand aan de « Société régionale wallonne du Logement » voor het bij de ondertekening van de akte niet-uitbetaalde aandeel; uitbetaling van dit aandeel aan de lener naar gelang van de vooruitgang van de werken, behalve geldig verzet.
- 2.8. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
- 2.8.1. Binnen twee maanden na de datum van toezending van het aanslagbiljet moet de lener de « S.R.W.L. » een afschrift ervan doen toekomen m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de lening.
- 2.8.2. Tot de volledige terugbetaling van de lening :
- de woning als hoofdwoning betrekken;
 - er geen handel drijven, geen drankgelegenheden, herberg of restaurant inrichten;
 - er geen beroep of ambacht uitoefenen, behalve indien daarvoor één of meer ruimten zijn bestemd;
 - de woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld betalen;
 - de afgevaardigden van de « Société régionale wallonne du Logement » de woning laten bezichtigen;
 - de bouw- of renovatiewerken binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte uitvoeren;
 - de woning (voltooid ruwbouw) bouwen binnen 5 jaar na ondertekening van de koopakte van het terrein in sociale woonwijken;
 - de werken uitvoeren binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte met het oog op de financiering van de bouw van een woning in een sociale woonwijk;
 - indien verbouwingswerken worden uitgevoerd, naar gelang het geval, ofwel de voor de renovatiepremie bepaalde technische voorwaarden vervullen en om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de « Société régionale wallonne du Logement » verzoeken, ofwel de voor de bouwpremie bepaalde technische voorwaarden vervullen en om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de « Société régionale wallonne du Logement » verzoeken;
 - de woning niet verkopen, noch geheel noch gedeeltelijk verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de « Société régionale wallonne du Logement ».
3. Gezamenlijke handelingen
- 3.1. Algemene bepalingen
- 3.1.1. Aankooppremie
- Onder voorbehoud dat alle vereiste voorwaarden zijn vervuld om een woning bij een erkende maatschappij aan te kopen en een lening bij de « Société régionale wallonne du Logement » te verkrijgen, kunnen de aanvragers aanspraak maken op de aankooppremie indien ze voldoen aan de voor de toekenning van deze premie gestelde voorwaarden, vooral de voorwaarden inzake inkomsten en woning (overeenstemming van de bewoonbare oppervlakte met de samenstelling van het gezin van de kandidaat-kopers).
- 3.1.2. Bedrijfsruimten
- De oppervlakte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte. Opdat het gebouw ruimten zou kunnen bevatten die voor het uitoefenen van een beroep zijn bestemd, moet de aanvrager, op de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte, het bewijs van zijn activiteit leveren op grond van een door de bevoegde controle van de directe belastingen afgeleverd attest of, bij gebrek hieraan, op grond van een attest van de burgemeester.
- 3.2. Handelingen betreffende onroerende goederen verricht door de door de « S.R.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappijen
- 3.2.1. Type van handeling
- Het gaat om de aankoop van een door een erkende maatschappij gebouwde of gerenoveerde woning. De woning moet voldoen aan de door de « Société régionale wallonne du Logement » toegepaste én in de « Instructions PO/84 » opgenomen regels.
- 3.2.2. Modaliteiten voor de toekenning van de leningen
- a) Bedrag van de leningen
- Het maximumbedrag van de lening is beperkt tot het verschil tussen de globale verkoopprijs van het goed en de som van de aankooppremie van het Gewest en de aanbetsaling.
- De aanbetsaling moet minstens 10 % van de globale verkoopprijs bedragen.
- De erkende maatschappijen en de kandidaat-kopers hebben er belang bij om een maximum eigen middelen in de aankoop te laten investeren en te investeren om het te lenen bedrag en de daaruit voortvloeiende maandelijkse kosten zo veel mogelijk te drukken.

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

b) Rentevoeten

De rentevoeten worden naar gelang van de jaarinkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, volgens de hierna vermelde loonschaal vastgesteld :

- 1° 4,0 % per jaar, indien de inkomsten minder dan 600 000 F bedragen;
- 2° 4,5 % per jaar, indien de inkomsten tussen 600 001 F en 700 000 F bedragen;
- 3° 5,00 % per jaar, indien de inkomsten tussen 700 001 F en 800 000 F bedragen;
- 4° 5,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 800 001 F en 900 000 F bedragen;
- 5° 6,50 % per jaar, indien de inkomsten tussen 900 001 F en 1 000 000 F bedragen;
- 6° 6,75 % per jaar, indien de inkomsten tussen 1 000 001 F en 1 100 000 F bedragen.

De bedragen van de schijven worden met 75 000 F verhoogd per kind ten laste of ongebooren kind.

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

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

2° ofwel op een gemeentelijk grondgebied of gedeelte van gemeentelijk grondgebied bedoeld in artikel 322/12 van hetzelfde Wetboek (beschermde gebieden in plattelandsgemeenten);

3° ofwel in een architectonisch geheel waarvan de elementen op de monumentenlijst staan krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek, of binnen de grenzen van een in artikel 364 van dit Wetboek bedoeld beschermingsgebied (bescherming van het onroerende patrimonium);

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

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

c) Bepaling en controle van de inkomsten

Zie punt 2.5.3.

d) Duur

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

De lening mag niet langer dan 25 jaar duren als de gezamenlijke inkomsten van de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, tussen 1 000 001 F en 1 100 000 F bedragen.

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

3.2.3. Patrimoniale voorwaarden

3.2.3.1. Noch de lener noch zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, mogen samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben op de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

1° hetzij voor een wegens overbevolking ongezonde woning of voor een onverbeterbaar ongezonde woning, voor zover ze door de lener en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte;

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

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

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

1° in geval van volle eigendom :

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

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

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

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

3.2.3.3. De woning wordt als onverbeterbaar ongezond beschouwd indien de aanvrager en zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage ingesteld bij het koninklijk besluit van 23 februari 1977 betreffende de verlening, voor het Waalse Gewest, van voordelen voor de sloping van onverbeterbare, ongezonde woningen, of indien de woning, na onderzoek, door de « Société régionale wallonne du Logement » als onverbeterbaar ongezond wordt beschouwd op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.

- 3.2.3.4. De ongezondheid wegens overbevolking wordt vastgesteld op basis van de hierna bepaalde normen :
1. Minimumaantal kamers die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd
 - A. Nachtvertrekken :
 - a) één slaapkamer per paar;
 - b) één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht;
 - c) één slaapkamer per volwassene of per groep van twee volwassenen van hetzelfde geslacht.
 De bezetting van een slaapkamer door een volwassene en een kind wordt echter toegelaten voor zover beiden van hetzelfde geslacht zijn.
 Bovendien wordt de bezetting van éénzelfde slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht toegelaten naar gelang van de bruikbare oppervlakte van de kamer, na onderzoek door de « Société régionale wallonne du Logement » en op met redenen omkleed verslag.
 - B. Dagvertrekken :
 - a) een woonkamer;
 - b) een keuken of, bij gebrek hieraan, een speciaal ingerichte kookhoek.
 De voornoemde afwijking wordt echter niet toegelaten indien het tekort aan nacht- of dagvertrekken gemakkelijk kan worden verholpen d.m.v. verbouwwerken in de woning.
 2. Minimale bewoonbare oppervlakte

30 of 35 m² naar gelang het een alleenstaand of samenwonend (on)gehuwd gezinshoofd betreft. Deze oppervlakten dienen te worden vergroot met 5 m² per persoon die de woning betreft buiten het gezinshoofd, zijn samenwonende echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft.
 Het aldus bepaalde minimum dient met 8 m² te worden vergroot als de woning door meer dan 8 personen wordt betrokken.
- 3.2.4. Voorwaarden voor de samenstelling van het dossier :
- a) betaling van de door de raad van bestuur van de « Société régionale wallonne du Logement » vastgestelde behandelingskosten;
 - b) tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal (verzekering van verschuldigd saldo) die verplicht moet worden aangegaan bij de verzekeringenkas van de « Société régionale wallonne du Logement »;
 - c) terugbetaling, in gelijke en onveranderlijke maandelijkse afbetalingen die de terugbetaling van de hoofdsom omvat, van de door de « Société régionale wallonne du Logement » voorgeschoten levensverzekeringspremie en de rentebetaling;
 - d) hypotheek in eerste rang op het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd;
 - e) overwijzing van lonen en bezoldigingen aan de « Société régionale wallonne du Logement » aan de hand van een in de koopakte met lening ingevoegd bijzonder beding, ten belope van alle invorderbare bedragen.
- 3.2.5. Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan :
- Binnen twee maanden na de datum van toezending van het aanslagbiljet moet de lener de « S.R.W.L. » een afschrift ervan doen toekomen m.b.t. de belastbare inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de lening.
- Voor de duur van 20 jaar :
- de woning betrekken en onderhouden;
 - geen drankgelegenheden inrichten in de gehele woning of een gedeelte ervan, er geen handel drijven noch een vrij beroep of ambacht uitoefenen behalve in het laatste geval, indien daarvoor één of meer ruimten zijn bestemd;
 - de woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de Lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld betalen;
 - de afgevaardigden van de « Société régionale wallonne du Logement » de woning laten bezichtigen;
 - indien verbouwwerken uitgevoerd worden, om de voorafgaande schriftelijke toestemming van de « Société régionale wallonne du Logement » verzoeken;
 - de woning niet verkopen noch uit welken hoofde ook, geheel of gedeeltelijk verhuren of ze door een derde laten bewonen, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de « Société régionale wallonne du Logement ».
- 3.3. Andere handelingen betreffende onroerende goederen
- 3.3.1. Sociale woonwijken verwezenlijkt krachtens artikel 71novies van de Huisvestingscode :
1. Bepaling

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

De « S.R.W.L. » staat geen lening toe voor de aankoop van een perceel (zie onder 2.2.3. b hierboven).
 2. Verkoopvoorwaarden — Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan

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

 - de datum van goedkeuring van de lening door de raad van bestuur of de datum van ondertekening van de unilaterale koopbelofte die, overal waar zij voorkomen, vervangen worden door de datum waarop de koop van het terrein wordt aangevraagd;
 - punt 2.6.1. dat aangepast is, zoals volgt :

tweede lid :

 - 2° de woorden « door middel van de lening » schrappen;
 - 3° de tekst vervangen als volgt : « hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke koopakte van het terrein is verkocht ».
 - punt 2.6.2. dat aangepast is, zoals volgt :
 - 1° en 2° de woorden « gerenoveerd » en « door middel van de lening » schrappen.

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

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

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

3.3.2.1. Woningen :

a) de woningen vertonen geen ongezondheidsfactor die, zoals bepaald onder punt 2.3.2. hierboven, saneringswerken zou vereisen krachtens het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 22 februari 1990 tot instelling van een premie voor de renovatie van verbeterbare ongezonde woningen gelegen in het Waalse Gewest;

b) de woningen moeten door de aankopers zodanig gerenoveerd worden dat er geen ongezondheidsfactor overblijft die, zoals bepaald onder a hierboven, saneringswerken zou vereisen.

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

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

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

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

3.3.2.3. Bedragen van de leningen :

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

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

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

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

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

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

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

— voor het voor de werken bestemde aandeel, de kosten ervan, verminderd met de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijk arbeidsloon, enz.);

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

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

— voor het voor de werken bestemde aandeel, de kosten ervan, verminderd met de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijk arbeidsloon, enz.);

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

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

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

— voor het voor de werken bestemde aandeel, het verschil tussen de kosten ervan en de persoonlijke tussenkomst (eigen middelen, aangekochte materialen, persoonlijk arbeidsloon, enz.);

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

— ofwel de aankooppremie van 30 000 F verkrijgen, hetgeen de registratierechten tot 1,5 % drukt, en om de toekenning van de renovatiepremie verzoeken.

Het bedrag van de lening is vastgesteld op :

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

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

— ofwel afstand doen van de aankooppremie en verzoeken om de renovatiepremie die vermeerderd zal worden met een bedrag gelijk aan 12 % van de verkoopprijs van de woning, zonder 100 000 F te mogen overschrijden, indien de te renoveren woning werd aangekocht binnen twee jaar voorafgaande aan de premieaanvraag.

Het bedrag van de lening is vastgesteld op :

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

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

3.3.3. Aankoop van een woning gebouwd door een privé-onderneming op een terrein dat verkaveld is door een door de « S.R.W.L. » erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappij (artikel 77novies van de Huisvestingscode), waarvoor de « Société régionale wallonne du Logement » of een door haar erkende maatschappij vooraf heeft afgezien van het recht van natrekking

- 3.3.3.1. Woning
Toepassing van punt 2.1. voor bedrijfsruimten en van punt 2.4.
- 3.3.3.2. Voorwaarden — Verbintenissen
Toepassing van de punten 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. tot 2.8.
- 3.3.4. Aankoop van een woning die gebouwd of gerenoveerd wordt door een gemeente, een vereniging van gemeenten of een centrum voor maatschappelijk welzijn
- 3.3.4.1. Woning
Toepassing van de punten 3.1.1. tot 3.1.2. voor de aankooppremie, bedrijfsruimten.
- 3.3.4.2. Voorwaarden — Verbintenissen
Toepassing van de punten 1.2., 3.2.2. tot 3.2.5. onder volgend voorbehoud :
— punt 1.2. als volgt wijzigen : « De datum waarop aan alle voorwaarden moet worden voldaan om een lening van de « Société régionale wallonne du Logement » te verkrijgen voor de aankoop van een woning van een gemeente, een vereniging van gemeenten of een centrum voor maatschappelijk welzijn, is de datum waarop de verkoop van het goed door de toezichhoudende macht van de verkoper wordt goedgekeurd »;
— vervanging in de teksten van de woorden « ondertekening van de unilaterale koopbelofte » door « waarop de verkoop van het goed door de toezichhoudende macht van de verkoper wordt goedgekeurd ».
4. Bijzondere gevallen
- 4.1. Terugbetaling van een vroeger aangegane schuld voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning, gekoppeld aan onontbeerlijke renovatiewerken die onuitvoerbaar zijn zonder een tegemoetkoming van de « Société régionale wallonne du Logement »
- 4.1.1. Bepaling
Het betreft :
a) de overname van een bezwarende schuldvordering;
b) de uitvoering van onontbeerlijke renovatiewerken;
c) het dwingende beroep op de tegemoetkoming van de « Société régionale wallonne du Logement », bij gebrek aan andere financieringen onder gepaste voorwaarden.
Die voorwaarden moeten vervuld zijn.
Opdat de « S.R.W.L. » een lening voor de terugbetaling van een vroeger aangegane schuld zou toestaan, moet het terug te betalen maandelijkse bedrag voor de overname van de vroegere schuldvordering, toegevoegd aan het maandelijkse bedrag m.b.t. de kosten van renovatiewerken, hoger zijn dan de onder 2.5.4. bedoelde percentages van maandelijkse inkomsten onder de normale marktvoorwaarden.
Er wordt om het voorafgaand advies van de « Société régionale wallonne du Logement » verzocht.
- 4.1.2. Leningsvoorwaarden en -modaliteiten — Verbintenissen die de aanvragers moeten aangaan
De onder 1.2. vereiste bepalingen alsmede punt 2.5. zijn van toepassing, behalve de punten 2.5.1.1. tot 2.5.1.3., die door de volgende tekst worden vervangen :
Bedrag van de voor de terugbetaling van de hypothecaire schuld bestemde lening : bedrag van het verschuldigde saldo, verminderd met de (mogelijke) eigen middelen.
Bedrag van de voor de renovatiewerken bestemde lening : kosten van de werken, verminderd met de (mogelijke) eigen middelen, de aangekochte materialen, het persoonlijk arbeidsloon.
Het globale bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan de door de « S.R.W.L. » vastgestelde verkoopwaarde van het goed na werken.
De punten 2.6. tot 2.8. zijn eveneens van toepassing.
- 4.2. Leningen die slechts in uitzonderlijke omstandigheden worden toegekend
Aangezien de beschikbare kredieten als tegemoetkoming voor een maximaal aantal gezinnen moeten dienen, kunnen bijkomende leningen slechts in uitzonderlijke en behoorlijk met redenen omklede gevallen overwogen worden (onverwachte werken die bij een renovatie onontbeerlijk blijken, gezinsuitbreiding) zonder het absolute maximumbedrag van de onder de punten 2.5.1.4. en 3.2.2., a, bedoelde leningen te overschrijden.
- 4.3. Hypothecaire leningen in tweede rang
Na een hypothecaire inschrijving in eerste rang ten gunste van een andere instelling kunnen hypothecaire leningen in tweede rang uitzonderlijkterwijs worden toegestaan :
— indien alle aangeboden hypothecaire waarborgen de toekenning van die leningen toelaat;
— indien de solvabiliteit van de leners bewezen is;
— indien de onontbeerlijke renovatiewerken overeenstemmen met de voor het betrokken type van handeling door de « S.R.W.L. » vereiste voorwaarden.
Er wordt om het voorafgaand advies van de « S.R.W.L. » verzocht op grond van het bezichtigingsverslag en een apart verslag over de financiële waarborgen (solvabiliteit, financiering), het sociale en familiale aspect en ieder ander als bewijs geldend element.
- 4.4. Leningen voor de overname van het verschuldigde saldo op een lening toegestaan aan een koper die er door de « S.R.W.L. » toe gemachtigd is zijn woning te vervreemden
- 4.4.1. Voorwaarden
De onder 1.2., 2.5. (behalve de punten 2.5.1.1. tot 2.5.1.4.) en 2.6. tot 2.8. vermelde bepalingen zijn van toepassing.
- 4.4.2. Bedrag van de lening
Beperkt tot de schuld die de verkoper bij de « S.R.W.L. » heeft, met een minimum van 1 000 000 F en een maximum van 2 700 000 F (3 000 000 F voor de in de beschermde gebieden gelegen goederen).

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 14 juli 1994 tot goedkeuring van de regeling van de door de « Société régionale wallonne du Logement » toegekende leningen.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, KMO's, Externe Betrekkingen en Toerisme,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX