

De gewestwaarborg is beperkt tot de eerste dertien jaar van de hypotheeklening waarmee ze gepaard gaat. In geval van verrichting met bijkomende lening wordt de gewestwaarborg gehandhaafd tot het einde van het dertiende jaar van de bijkomende lening.

Het voordeel van de aan een maatschappij verleende gewestwaarborg op de leningen die ze heeft toegestaan alsmede het recht om een beroep te doen op deze waarborg worden als dusdanig overgedragen naar de instelling voor belegging in schuldvorderingen, waarvan door het Gewest erkende kredietinstellingen de meerderheid van de aandelen bezitten, mits de Minister vooraf met de overdracht van de leningen instemt en voor zover een erkende kredietinstelling met het beheer hiervan blijft belast.

#### HOOFDSTUK VII. — Solidariteitsfonds

**Art. 11.** De in artikel 7, 6°, bedoelde solidariteitsbijdragen worden gestort op een solidariteitsfonds. Dat fonds is onderworpen aan de reglementering die voor spaarinvlagen geldt.

Wanneer, na uitputting van de door de lener samengestelde zekerheden, een beroep wordt gedaan op de gewestwaarborg, neemt het bestuur de nodige bedragen van bovenvermeld fonds af.

#### HOOFDSTUK VIII. — Uitvoering van de waarborg

**Art. 12.** Indien een beroep wordt gedaan op de gewestwaarborg, wordt de schuld van het Gewest vastgesteld op de recentste van de hiernavolgende datums :

- in geval van onderhandse verkoop, de datum waarop de opbrengst van de verkoop van de woning door de kredietinstelling wordt geïnd of in geval van openbare verkoop, de datum waarop de verkoop definitief is geworden;
- de datum waarop de afkoopwaarde van de overlijdensverzekering door de kredietinstelling wordt geïnd.

De Minister stelt een model van formulier vast voor de aangiften van schuldvordering.

Het bestuur moet vooraf instemmen met de onderhandse verkoop van een gewone woning.

Er mag geen beroep worden gedaan op de gewestwaarborg als de gewone woning wordt teruggekocht door de instelling die de lening heeft toegestaan.

#### HOOFDSTUK IX. — Slotbepalingen

**Art. 13.** De bepalingen van de artikelen 10 en 12 zijn eveneens van toepassing op de waarborgen die door het Gewest werden verleend krachtens de bepalingen van het koninklijk besluit van 19 mei 1981 betreffende de gewestwaarborg voor goede afloop op de terugbetaling van hypothecaire leningen, toegestaan voor het bouwen of kopen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen in het Waalse Gewest, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 6 november 1981 en bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 4 oktober 1990.

**Art. 14.** Het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 9 maart 1989 houdende uitvoering van de artikelen 51 tot 56 van de Huisvestingscode met het oog op de bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen en het besluit van de Waalse Regering van 9 december 1993 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de gewestwaarborg wordt verleend voor bepaalde hypothecaire leningen, toegestaan voor de aankoop, de verbouwing of de sanering van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen, worden opgeheven.

Bij wijze van overgangsmaatregel blijft dit laatste besluit van toepassing tot en met 31 mei 1999 voor zover de kredietinstelling de belofte van toekenning van de lening vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit heeft geuit.

**Art. 15.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

**Art. 16.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 25 februari 1999.

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

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



F. 99 — 1022

[C - 99/27266]

#### **25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par les arrêtés des 7 juillet 1994, 1<sup>er</sup> septembre 1994, 15 décembre 1994, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996 et 20 février 1997.

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999, l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des intervenants;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête :

### TITRE Ier. — Des opérations de prêts

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° Code : le Code wallon du Logement;
- 2° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;
- 3° Fonds : la société coopérative "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie";
- 4° logement : toute maison ou appartement destiné en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'une seule famille;
- 5° revenus : les revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser l'indemnité de dossier prévue au règlement visé à l'article 16 du présent arrêté et soumis globalement à l'impôt des personnes physiques, de la famille emprunteuse, dont les membres sont unis ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux produisent une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun. Il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins;

6° enfant à charge : l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur, à son conjoint ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ainsi que l'enfant pour lequel le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne sont pas tributaires de telles allocations, mais que le Fonds estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;

7° personne handicapée : la personne atteinte :

- soit à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections;

- soit dont la capacité de gain est réduite à un tiers 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;

- soit dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.

Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, est compté pour deux enfants, l'orphelin ainsi que l'enfant handicapé.

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

**Art. 2.** Le Fonds utilise les financements prévus par l'article 183 du Code, aux conditions visées au présent arrêté pour remplir ses missions d'utilité publique.

**Art. 3.** Les prêts sont consentis en vue de l'achat, la construction, la reconstruction, la réhabilitation, l'adaptation, la restructuration de logement, ou du remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins.

Ils peuvent également être consentis pour des logements qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre.

**Art. 4.** Le demandeur doit être la personne de référence d'une famille comptant au moins trois enfants à charge. Toutefois, dans la limite du programme d'investissements autorisés par le Gouvernement, le Fonds doit accorder une priorité aux familles ayant au moins quatre enfants à charge.

La composition de la famille et les revenus s'apprécient à la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser le montant des frais d'expertise.

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

**Art. 5.** Condition patrimoniale.

A la date visée à l'article 4, alinéa 2, du présent arrêté, les emprunteurs ne peuvent posséder entièrement en propriété ou en usufruit un logement autre que l'immeuble pour lequel le prêt est consenti, sauf s'il s'agit d'un logement inhabitable, non améliorable ou surpeuplé selon le Code.

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

Pour l'application de la condition reprise au premier alinéa du présent article, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de propriété ou d'usufruit réalisées par les emprunteurs au cours des deux années précédant la date visée par l'article 4, alinéa 2, du présent arrêté.

**Art. 6.** Le logement faisant l'objet du prêt :

1° ne peut dépasser une valeur vénale fixée par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté. A cet effet, le Fonds procède à l'expertise du bien;

2° doit réunir les conditions d'habitabilité minimales prévues par ce même règlement;

3° doit être occupé par l'emprunteur et sa famille et ne peut être donné en location, même partiellement, sans l'autorisation écrite préalable du Fonds;

4° ne peut être affecté à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;

5° ne peut être aliéné pendant la durée de remboursement du prêt.

**Art. 7.** Le montant maximum des prêts est établi par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté.

Il ne peut, en aucun cas, dépasser le coût de l'opération immobilière, déduction faite des aides à fonds perdus éventuellement accordées par les pouvoirs publics.

En outre, il ne peut être octroyé de prêt lorsque le Fonds estime qu'un investissement personnel suffisant n'est pas réalisé par le demandeur.

Au plus tard à la date de fourniture de l'offre écrite au demandeur, le Fonds lui communique l'existence des autres prêts hypothécaires subventionnés ou garantis par la Région wallonne ainsi que les coordonnées des sociétés pouvant les accorder.

**Art. 8.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice du § 7, les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants :

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

1° 3,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 625.000 F;

2° 4,25 % l'an si les revenus sont compris entre 625.001 et 825.000 F;

3° 4,75 % l'an si les revenus sont compris entre 825.001 F et 1.025.000 F;

4° 5,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1.025.001 F et 1.275.000 F;

5° 6,25 % l'an si les revenus sont compris entre 1.275.001 F et 1.475.000 F.

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

1° 3,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 775.000 F;

2° 4,25 % l'an si les revenus sont compris entre 775.0001 F et 1.000.000 F;

3° 4,75 % l'an si les revenus sont compris entre 1.000.001 F et 1.225.000 F;

4° 5,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1.225.001 F et 1.475.000 F;

5° 6,25 % l'an si les revenus compris entre 1.475.001 F et 1.725.000 F.

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

1° soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322/12 du même Code;

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

4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subvention pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;

5° soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79 du Code.

§ 3. Les taux nets visés au § 1<sup>er</sup> sont diminués de 0,50 % par enfant à charge à partir du quatrième.

§ 4. Le taux originel est réduit si le nombre d'enfants à charge vient à augmenter; il n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

§ 5. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 3, alinéa 2 du présent arrêté, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux d'intérêt résultant de l'application des §§ précédents sont majorés de 0,50 % l'an.

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

§ 7. Les taux visés au § 1<sup>er</sup> sont modifiés par le Fonds en application des règles suivantes :

a) une modification des taux de 0,50 % ou d'un multiple de 0,50 % entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier ou le 1<sup>er</sup> juillet, si le 15 décembre ou le 15 juin, le taux de rendement réel moyen brut de l'OLO 10 ans, calculé par le Fonds des Rentes, se situe 0,50 % ou un multiple de 0,50 % plus haut ou plus bas que le taux de référence fixé à 6,75 %; toutefois cette modification n'intervient que si la moyenne des rendements quotidiens des OLO's 10 ans pendant les trois mois précédant ces dates, s'écarte du taux de référence de 0,50 % ou d'un multiple de 0,50 %;

b) le taux d'intérêt le plus élevé ne peut dépasser 7 %, ni le taux le plus bas, descendre en dessous de 2 %, qu'avec l'approbation du Gouvernement.

Toute modification des barèmes des revenus ou de l'écart existant entre les taux d'intérêt visés au § 1<sup>er</sup> doit être soumis à l'approbation du Gouvernement.

§ 8. Le Fonds effectue un contrôle de revenus de l'emprunteur dix ans après la signature de l'acte de prêt. Si le contrôle permet de constater une hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur peut opter soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25%, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

**Art. 9.** Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

**Art. 10.** La durée du prêt est fixée en fonction des ressources de la famille et de l'âge de l'emprunteur, et au maximum à vingt-cinq ans.

Pour des cas exceptionnels, le Fonds peut prolonger cette durée, sans qu'elle puisse excéder trente ans, et à condition que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

**Art. 11.** Outre les garanties complémentaires éventuelles imposées par le Fonds, l'emprunteur doit consentir au profit de celle-ci une hypothèque sur l'immeuble objet du prêt.

**Art. 12.** Le Fonds ne peut consentir de prêts hypothécaires de second rang que dans les conditions fixées par le règlement visé à l'article 16 du présent arrêté.

**Art. 13.** L'emprunteur doit contracter, avant la signature du prêt, une assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, au besoin par un nantissement. La prime peut lui être avancée par celui-ci en complément du montant principal du prêt.

**Art. 14.** Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge de l'emprunteur.

**Art. 15.** Sur autorisation écrite des emprunteurs, le Fonds peut obtenir auprès des administrations compétentes, les attestations relatives à leurs revenus, à leurs propriétés immobilières et au handicap au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

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

**Art. 16.** Par un règlement qui est approuvé par le Ministre, le Fonds détermine, dans le cadre du présent arrêté, les montants et les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et de remboursement des prêts.

**Art. 17.** Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration peut déroger aux dispositions des articles 10 et 13 du présent arrêté.

## TITRE II. — Des opérations d'aide locative

**Art. 18.** Le Fonds peut, aux conditions fixées par le Ministre, procéder à l'achat, la vente, l'échange, la transformation, l'assainissement, l'amélioration et la prise en bail emphytéotique d'immeubles en vue de les donner en location ou en sous-location, en ordre principal, à des familles ayant au moins trois enfants à charge et, en ordre subsidiaire, à d'autres familles.

Le Fonds peut, dans des cas exceptionnels et moyennant l'autorisation préalable du Ministre, construire ou faire construire des immeubles dans les limites de l'objet du présent titre.

**Art. 19.** Pour bénéficier des opérations d'aide locative, les familles doivent satisfaire à des conditions de revenus et de patrimoine fixées par le Ministre. Ces conditions ne peuvent fixer de maxima de revenus supérieurs à ceux qui sont visés par le Code pour les familles en état de précarité et à revenus modestes.

**Art. 20.** Sur autorisation écrite des demandeurs, le Fonds peut obtenir les attestations prévues à l'article 15 du présent arrêté ou en être dispensé dans les mêmes conditions.

**Art. 21.** Par un règlement approuvé par le Ministre, le Fonds détermine, dans le cadre du présent arrêté, les dispositions à prendre pour l'application du Titre II, notamment celles relatives à l'attribution des logements, à la fixation des loyers, ainsi qu'à leur variation, à la mutation des locataires, aux engagements qui peuvent être exigés tant du bailleur que du preneur, et aux conventions éventuelles à conclure avec des tiers.

**Art. 22.** L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 mai 1993 concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par les arrêtés des 7 juillet 1994, 1<sup>er</sup> septembre 1994, 15 décembre 1994, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996 et 20 février 1997, est abrogé.

**Art. 23.** § 1<sup>er</sup>. Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

§ 2. A titre transitoire, la première adaptation des taux déterminée par l'article 8, § 7, du présent arrêté, s'opère à la même date.

**Art. 24.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 25 février 1999.

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

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

## ÜBERSETZUNG

D. 99 — 1022

[C - 99/27266]

**25. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung über die Hypothekendarlehen und die Mietbeihilfe des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien Walloniens)**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des durch das Dekret vom 29. Oktober 1998 eingeführten Wohngesetzbuches;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Mai 1993 über die Verwendung der Kapitalien aus dem Fonds B2 durch den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie", in seiner durch die Erlasse vom 7. Juli 1994, vom 1. September 1994, vom 15. Dezember 1994, vom 18. Januar 1996, vom 14. März 1996, vom 12. Dezember 1996 und vom 20. Februar 1997 abgeänderten Fassung;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3 § 1, in seiner durch das Gesetz vom 4. Juli 1989 abgeänderten Fassung;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet durch das Inkrafttreten des Wohngesetzbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohngesetzbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß nicht nur die EDV- und Verwaltungsverfahren, sondern auch die durch die Ausführungserlasse des Wohngesetzbuches vorgeschriebenen Verwaltungsunterlagen sowie die Information der Bediensteten dementsprechend anzupassen sind;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

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

Beschließt:

### TITEL I — Darlehensgeschäfte

**Artikel 1** - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

1° Gesetzbuch: das Wallonische Wohngesetzbuch;

2° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

3° Fonds: die Genossenschaft "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie";

4° Wohnung: jedes Wohnhaus oder Appartement, das hauptsächlich für die Unterbringung und das Leben einer einzigen Familie bestimmt ist;

5° Einkommen: das global der Personensteuer unterworfenen Einkommen der Familie, die das Darlehen aufnimmt und deren Angehörige verwandt oder nicht verwandt sind und im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 über die Bevölkerungsregister und die Ausweise und zur Abänderung des Gesetzes vom 8. August 1983 zur Organisation eines Nationalregisters der natürlichen Personen gewöhnlich zusammen leben, betreffend das vorletzte Jahr vor dem Datum, an dem der Fonds dem Antragsteller mitteilt, daß dieser die Bearbeitungsgebühren, die in der in Artikel 16 des vorliegenden Erlasses erwähnten Regelung vorgesehen sind, einzahlen soll.

Die Antragsteller, die Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte, die auf nationaler Ebene steuerfrei sind, beziehen, müssen eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, damit auf dieser Basis die Grundlage ermittelt werden kann, die besteuert worden wäre, wenn dieses Einkommen nach dem gemeinrechtlichen System steuerlich erfaßt worden wäre.

Die Kinder- und Waisenzulagen werden nicht in Betracht gezogen;

6° unterhaltsberechtigtes Kind: das Kind, für das dem Antragsteller, seinem Ehepartner oder der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person Kinder- oder Waisenzulagen gewährt werden, sowie das Kind, für das der Antragsteller, sein Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person keine solche Zulage bekommen, das aber von dem Fonds als unterhaltsberechtigtes Kind betrachtet wird, wenn diese Personen den Beweis davon erbringen;

7° behinderte Person:

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

- oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel oder weniger von dem, was eine gesunde Person auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenbeihilfen;

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

Für die Bestimmung der Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder zählt der Waise sowie das behinderte Kind für zwei Kinder.

Außerdem wird der behinderte Antragsteller betrachtet, als ob er ein unterhaltsberechtigtes Kind hätte.

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

**Art. 2** - Der Fonds verwendet die in Artikel 183 des Gesetzbuches vorgesehenen Finanzierungen unter den im vorliegenden Erlaß erwähnten Bedingungen, um seine gemeinnützigen Aufgaben zu erfüllen.

**Art. 3** - Die Darlehen werden zwecks des Erwerbs, des Baus, des Wiederaufbaus, der Sanierung, der Anpassung, der Umgestaltung von Wohnungen oder zwecks der Rückzahlung von zu diesen Zwecken vorher aufgenommenen Schulden gewährt.

Sie können auch für Wohnungen gewährt werden, die Nebengebäude oder zur Ausübung eines kaufmännischen, handwerklichen, freien oder anderen Berufs bestimmte Räume umfassen.

**Art. 4** - Der Antragsteller muß die Bezugsperson einer Familie mit mindestens drei unterhaltsberechtigten Kindern sein. Im Rahmen des Programms der von der Regierung genehmigten Investitionen soll der Fonds jedoch die Familien mit wenigstens vier unterhaltsberechtigten Kindern vorrangig behandeln.

Die Zusammensetzung der Familien und das Einkommen werden am Datum geschätzt, an dem der Fonds dem Antragsteller mitteilt, daß er die Begutachtungskosten einzahlen soll.

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

**Art. 5** - Bedingung in bezug auf das Vermögen

Am in Artikel 4, Absatz 2 erwähnten Datum dürfen die Darlehensnehmer weder das Volleigentum noch den Nießbrauch einer anderen Wohnung haben, als der, für die das Darlehen gewährt wird, außer wenn es sich um eine unbewohnbare, nicht verbesserungsfähige oder überbelegte Wohnung im Sinne des Gesetzbuches handelt.

Wenn die Wohnung durch den Haushalt des Darlehensnehmers überbelegt wird, soll dieser die Wohnung binnen einem Jahr ab dem Darlehensabschluß zum Verkauf anbieten und nach dem eventuellen Abzug einer von dem Fonds festgelegten Summe den Verkaufreinerlös für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens bestimmen.

Für die Anwendung der im ersten Absatz des vorliegenden Artikels erwähnten Bedingung werden die Veräußerungen eines Teils des Eigentums oder Nießbrauchs, die im Laufe der zwei Jahre vor dem in Artikel 4, Absatz 2 des vorliegenden Erlasses erwähnten Datum von den Darlehensnehmern vorgenommen worden sind, nicht berücksichtigt.

**Art. 6** - Die Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist:

1° darf den Verkaufswert, der durch die in Artikel 16 des vorliegenden Erlasses erwähnte Regelung festgelegt ist, nicht überschreiten. Zu diesem Zweck nimmt der Fonds die Begutachtung des Gutes vor;

2° muß den Mindestanforderungen in Sachen Bewohnbarkeit genügen, die durch die besagte Regelung vorgesehen sind;

3° muß vom Darlehensnehmer und seiner Familie bewohnt werden und darf nicht ohne die vorherige schriftliche Genehmigung des Fonds vermietet werden, sei es auch nur teilweise;

4° darf für keine gegen die öffentliche Ordnung oder die guten Sitten verstoßende Aktivität bestimmt werden;

5° darf während der Laufzeit des Darlehens nicht veräußert werden.

**Art. 7** - Der Höchstbetrag der Darlehen wird durch die in Artikel 16 des vorliegenden Erlasses erwähnte Regelung festgelegt.

Nach Abzug der gegebenenfalls von den öffentlichen Behörden unter Verzicht auf Rückzahlung gewährten Beihilfen darf er keinesfalls die Kosten des Immobiliengeschäfts überschreiten.

Außerdem darf kein Darlehen gewährt werden, wenn der Fonds der Ansicht ist, daß eine genügende persönliche Investierung vom Antragsteller nicht getätigt worden ist.

**Art. 8** - Unbeschadet von § 7 werden die Zinssätze nach den folgenden Tabellen im Verhältnis zum Jahreseinkommen festgesetzt:

a) für eine Familie mit einem einzigen Darlehensnehmer, der drei unterhaltsberechtignte Kinder hat:

1° 3,75 % jährlich bei einem Einkommen von höchstens 625.000 BEF;

2° 4,25 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 625.001 BEF und 825.000 BEF;

3° 4,75 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 825.001 BEF und 1.025.000 BEF;

4° 5,50 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 1.025.001 BEF und 1.275.000 BEF;

5° 6,25 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 1.275.001 BEF und 1.475.000 BEF;

b) für eine Familie mit mehreren Darlehensnehmern, die drei unterhaltsberechtignte Kinder haben:

1° 3,75 % jährlich bei einem Einkommen von höchstens 775.000 BEF;

2° 4,25 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 775.001 BEF und 1.000.000 BEF;

3° 4,75 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 1.000.001 BEF und 1.225.000 BEF;

4° 5,50 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 1.225.001 BEF und 1.475.000 BEF;

5° 6,25 % jährlich bei einem Einkommen zwischen 1.475.001 BEF und 1.725.000 BEF;

§ 2. Die vorerwähnten Nettosätze werden um 0,50 % pro Jahr herabgesetzt, wenn die Wohnung wie folgt gelegen ist:

1° entweder innerhalb eines in Artikel 393 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Umkreises;

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

3° in einem architektonischen Gefüge, dessen Bestandteile aufgrund von Artikel 192 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 364 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;

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

5° oder in einem bevorzugten Initiativgebiet im Sinne von Artikel 79 des Wallonischen Wohngesetzbuches.

§ 3. Die in § 1 erwähnten Nettosätze werden um 0,50 % pro unterhaltsberechtigntes Kind ab dem vierten herabgesetzt.

§ 4. Der ursprüngliche Satz wird herabgesetzt, wenn die Anzahl unterhaltsberechtignter Kinder größer wird; er wird nicht erhöht, wenn diese Anzahl niedriger wird.

§ 5. Wenn der Darlehensnehmer gemäß Artikel 3, Absatz 2 des vorliegenden Erlasses die Wohnung teilweise für die Ausübung eines kaufmännischen, handwerklichen, freien oder anderen Berufs bestimmt, werden die Zinssätze, die sich aus der Anwendung der vorstehenden Paragraphen ergeben, um 0,50 % pro Jahr erhöht.

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

§ 7. Die in § 1 erwähnten Sätze werden durch den Fonds in Anwendung der folgenden Regeln abgeändert:

a) eine Satzänderung um 0,50 % oder um ein Vielfaches von 0,50 % tritt am 1. Januar oder am 1. Juli in Kraft, wenn am 15. Dezember oder am 15. Juni der durch den "Fonds des Rentes" berechnete Satz des effektiven durchschnittlichen Bruttoerlöses des OLO auf 10 Jahre um 0,50 % oder um ein Vielfaches von 0,50 % höher oder niedriger als der auf 6,75 % festgelegte Richtsatz liegt; diese Änderung erfolgt jedoch nur, wenn die durchschnittlichen täglichen Erlöse der OLO auf 10 Jahre während der drei Monate vor diesen Daten einen Wert haben, der vom Richtsatz um 0,50 % oder um ein Vielfaches von 0,50 % abweicht;

b) nur mit der Genehmigung der Wallonischen Regierung dürfen jeweils der höchste Zinssatz 7 % überschreiten und der niedrigste Satz 2 % unterschreiten;

Jede Abänderung der Lohn Tabellen oder des Unterschieds zwischen den in § 1 erwähnten Zinssätzen unterliegt der Genehmigung der Regierung.

§ 8. Zehn Jahre nach der Unterzeichnung des Darlehensvertrags nimmt der Fonds eine Kontrolle über das Einkommen des Darlehensnehmers vor. Wenn durch die Kontrolle eine Erhöhung des Einkommens festgestellt wird, infolge deren das Einkommen den Höchstbetrag der Tabelle überschreitet, kann der Darlehensnehmer entweder die vorzeitige und sofortige Rückzahlung des Darlehens oder die Revision des Darlehenssatzes, der auf den um 0,25 % erhöhten Höchstsatz der Tabelle festgelegt wird, oder die Erhaltung des Darlehenssatzes mit einer Verkürzung der Rückzahlungsdauer seines Darlehens aufgrund seiner neuen Finanzkraft wählen.

**Art. 9** - Die Darlehen werden durch gleiche und konstante Monatsraten zurückgezahlt, die den Zins und die Kapitaltilgung einschließen.

**Art. 10** - Die Dauer des Darlehens wird nach den Geldmitteln der Familie und dem Alter des Darlehensnehmers und höchstens auf fünfundzwanzig Jahre festgelegt.

Für außergewöhnliche Fälle darf der Fonds diese Dauer verlängern, ohne daß sie dreißig Jahre überschreiten kann, und unter der Bedingung, daß das Darlehen ganz getilgt worden ist, wenn der Darlehensnehmer fünfundsechzig wird.

**Art. 11** - Außer den eventuellen zusätzlichen Sicherungen, die von dem Fonds vorgeschrieben worden sind, muß der Darlehensnehmer zugunsten des Fonds eine Hypothek auf das Gebäude hinnehmen, für das er das Darlehen aufnimmt.

**Art. 12** - Der Fonds darf nur unter den Bedingungen, die durch die in Artikel 16 des vorliegenden Erlasses erwähnten Regelung festgelegt werden, zweirangige Hypothekendarlehen gewähren.

**Art. 13** - Der Darlehensnehmer muß vor der Unterzeichnung des Darlehensvertrags zugunsten des Fonds eine zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie, notfalls mit einer Sicherheitsleistung abschließen. Diese Prämie kann ihm von dem Fonds zusätzlich zum Hauptbetrag des Darlehens vorgeschossen werden.

**Art. 14** - Alle mit dem Darlehen zusammenhängenden Kosten gehen zu Lasten des Darlehensnehmers.

**Art. 15** - Mit der schriftlichen Genehmigung der Darlehensnehmer kann der Fonds bei den zuständigen Dienststellen die Bescheinigungen betreffend ihr Einkommen, ihr Immobilieneigentum und die Behinderung im Sinne von Artikel 1 erhalten.

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

**Art. 16** - Durch eine vom Minister genehmigte Regelung bestimmt der Fonds im Rahmen des vorliegenden Erlasses die Beträge und die Modalitäten der Gewährung, der Auszahlung, der Sicherung und der Rückzahlung der Darlehen.

**Art. 17** - In außergewöhnlichen Fällen darf der Verwaltungsrat von den Bestimmungen der Artikel 10 und 13 des vorliegenden Erlasses abweichen.

## TITEL II — Maßnahmen zur Mietbeihilfe

**Art. 18** - Unter den vom Minister festgelegten Bedingungen darf der Fonds den Ankauf, den Verkauf, den Austausch, den Umbau, die Sanierung, die Verbesserung und das Mieten mit Erbpachtvertrag von Gebäuden vornehmen, zwecks der Vermietung oder der Untervermietung dieser Gebäude in erster Linie an Familien mit wenigstens drei Kindern und an zweiter Stelle an andere Familien.

In außergewöhnlichen Fällen und mit der vorherigen Genehmigung des Ministers darf der Fonds Gebäude im Rahmen der Zweckbestimmung des vorliegenden Titels bauen oder bauen lassen.

**Art. 19** - Um in den Genuß der Maßnahmen zur Mietbeihilfe zu kommen, müssen die Familien den vom Minister festgelegten Bedingungen über das Einkommen und das Vermögen genügen. Diese Bedingungen dürfen keine Einkommenshöchstwerte festlegen, die höher als die in dem Gesetzbuch für Familien in prekären Verhältnissen und mit geringem Einkommen erwähnten Werte sind.

**Art. 20** - Mit der schriftlichen Genehmigung der Darlehensnehmer kann der Fonds die in Artikel 15 des vorliegenden Erlasses vorgesehenen Bescheinigungen erhalten oder unter denselben Bedingungen davon befreit werden.

**Art. 21** - Durch eine vom Minister genehmigten Regelung legt der Fonds im Rahmen des vorliegenden Erlasses die zwecks der Anwendung des Titels II zu treffenden Bestimmungen fest, und zwar die in bezug auf die Zuweisung der Wohnungen, die Festsetzung der Mietzinse sowie deren Änderung, den Wohnungswechsel der Mieter, die gegebenenfalls sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter verlangten Verpflichtungen und die eventuell mit Drittpersonen abzuschließenden Abkommen.

**Art. 22** - Der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Mai 1993 über die Verwendung der Kapitalien aus dem Fonds B2 durch den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie", in seiner durch die Erlasse vom 7. Juli 1994, vom 1. September 1994, vom 15. Dezember 1994, vom 18. Januar 1996, vom 14. März 1996, vom 12. Dezember 1996 und vom 20. Februar 1997 abgeänderten Fassung, wird aufgehoben.

**Art. 23** - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Übergangsweise erfolgt die in Artikel 8, § 7 des vorliegenden Erlasses bestimmte erste Anpassung der Zinssätze am selben Tag.

**Art. 24** - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 25. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON  
Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 1022

[C - 99/27266]

**25 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering met betrekking tot de hypotheekleningen en de huurtegemoeftoming van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningsfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië)**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, ingevoerd bij het decreet van 29 oktober 1998;

Gelet op het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 mei 1993 met betrekking tot het gebruik van het kapitaal van het Fonds B2 door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie », gewijzigd bij de decreten van 7 juli 1994, 1 september 1994, 15 december 1994, 18 januari 1996, 14 maart 1996, 12 december 1996 en 20 februari 1997.

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;

Overwegende dat daarmee bedoeld worden de informatica- en bestuursprocedures, maar ook de bij de uitvoeringsbesluiten van de Code opgelegde administratieve documenten, alsmede de voorlichting van de personeelsleden;

Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

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

Besluit :

**TITEL I. — Leningsverrichtingen**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Code : de Waalse Huisvestingscode;

2° minister : de Minister van Huisvesting;

3° « Fonds » : de samenwerkende vennootschap « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie »

4° inkomsten : de inkomsten met betrekking tot het voorlaatste jaar voor de datum waarop het Fonds de aanvrager er in kennis van stelt dat hij de dossiervergoeding voorzien bij het reglement bedoeld in artikel 16 van dit besluit moet storten en die globaal onderworpen zijn aan de personenbelasting, die eigen zijn aan het gezin dat de lening aangaat, wiens leden al dan niet door familiebanden zijn verenigd en die doorgaans samenleven in de zin van artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 op de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

Aanvragers die loon, salarissen of emolumenten krijgen die van de Rijksbelastingen vrijgesteld zijn, moeten een attest van de schuldenaar van bedoelde inkomsten voorleggen waarop het totaalbedrag van bedoeld uitgekeerd loon, bedoelde uitgekeerde salarissen of emolumenten vermeld staan, zodat de belastbare grondslag bepaald kan worden zoals die zich voor zou hebben gedaan als betrokken inkomsten aan de onder het gemene recht vallende belasting onderworpen waren geweest. Met kinderbijslag en wezenrente wordt geen rekening gehouden;

6° kind ten laste kind : voor wie kinderbijslag of een wezenrente wordt uitgekeerd aan de aanvrager, aan de echtgenoot/-genote of aan de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont, evenals het kind voor wie de aanvrager, aan de echtgenoot/-genote of aan de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont, geen uitkeringen in die zin krijgen, maar die naar mening van het Fonds werkelijk ten laste van die personen zijn indien ze daarvan het bewijs brengen;

- 7° gehandicapte persoon : de persoon hetzij door een ontoereikendheid of een vermindering van de lichamelijke of geestelijke geschiktheid van 66 % :

- van wie het verdienvermogen met één derde of minder aangetast is in vergelijking met wat een gezonde persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt in toepassing van de wet van 27 februari 1987 inzake de uitkeringen aan gehandicapte personen;

- van wie het gebrek aan autonomie op minstens negen punten is bepaald in toepassing van dezelfde wet.



Om het aantal kinderen ten laste te bepalen, wordt de wees voor twee kinderen geteld, evenals het gehandicapte kind.

Bovendien wordt beschouwd als kind ten laste de gehandicapte aanvrager. Die bepaling is eveneens van toepassing, onder dezelfde voorwaarden, op de echtgenoot/-genote van de aanvrager of op de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont, evenals op elke persoon die door een dergelijke handicap is aangetast zover er een familieband tot in de tweede graad bestaat tussen deze persoon en de aanvrager, diens echtgenoot/-genote of de persoon met wie hij/zij ongehuwd samenwoont en dat die persoon onder hetzelfde dak woont. In dat geval moet de aanvrager zich ertoe verbinden aan het Fonds het bewijs leveren dat ze samenwonen zodra de woning waarvoor de lening wordt toegekend betrokken, wordt en ten laatste zes maanden na de eerste dag waarop het huis betrokken wordt.

**Art. 2.** Om zijn doelstellingen van algemeen nut te verwezenlijken, maakt het Fonds gebruik van de financieringen voorzien in artikel 183 van de Code onder de voorwaarden bedoeld in dit besluit.

**Art. 3.** De leningen worden toegekend met het oog op de aankoop, de bouw, de wederopbouw, de renovatie, de aanpassing, de herstructurering van de woning of de afbetaling van schulden die daarvoor te dien einde werden aangegaan.

Leningen kunnen ook worden toegekend voor woningen die bijgebouwen hebben of lokalen die dienen voor het uitoefenen van een handels-, een ambachtelijk, een vrij of een ander beroep.

**Art. 4.** De aanvrager moet de referentiepersoon zijn van een gezin met minstens drie kinderen de laste. Binnen de perken van het investeringsprogramma dat door de Regering toegelaten wordt, moet het Fonds echter voorrang verlenen aan de gezinnen met minstens vier kinderen ten laste.

De samenstelling van het gezin en de inkomsten worden geëvalueerd op de datum waarop het Fonds de aanvrager er in kennis van stelt dat hij het bedrag voor expertisecosten moet storten.

Het aantal kinderen ten laste dat in beschouwing moet worden genomen om de initiële rentevoet van de lening te bepalen, staat echter gelijk met het aantal kinderen op het ogenblik waarop het volledige dossier voorligt bij de centrale zetel van het Fonds.

**Art. 5.** Voorwaarde met betrekking tot het vermogen.

Op de datum bedoeld in artikel 4, tweede lid, van dit besluit mogen de leners geen enkele andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik bezitten dan de woning waarvoor de lening is toegestaan, behalve als het om een onbewoonbare, een onverbeterbare of overbewoonde woning gaat zoals omschreven in de Code.

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

Voor de toepassing van de voorwaarde vermeld in het eerste lid van dit artikel wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een deel van de eigendom of het vruchtgebruik die verkocht worden door de leners tijdens de twee jaar die voorafgaan aan de datum bedoeld in artikel 4, tweede lid, van dit besluit.

**Art. 6.** De woning waarvoor een lening is afgesloten :

1° mag een koopwaarde die door het reglement bedoeld in artikel 16 van dit besluit is vastgelegd, niet overschrijden. Te dien einde wordt het goed door het Fonds aan een expertise onderworpen;

2° moet de minimale bewoonbaarheidsvoorwaarden voorzien bij hetzelfde reglement voldoen;

3° moet door de lener en diens gezin worden betrokken en mag niet te huur worden aangeboden, zelfs niet gedeeltelijk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds;

4° mag niet gebruikt worden voor een bedrijvigheid die strijdig is met de openbare orde of de goede zeden;

5° mag niet vervreemd worden tijdens de duur van de afbetaling van de lening.

**Art. 7.** Het maximumbedrag van de lening wordt vastgelegd bij het reglement bedoeld in artikel 16 van dit besluit.

De lening mag onder geen enkel beding de kostprijs van de onroerende verrichting overschrijden, na aftrek van de gebeurlijk door de overheid verleende tegemoetkomingen die zonder verplichting tot terugbetaling werden uitgekeerd.

Bovendien mag geen enkele lening worden toegestaan wanneer het Fonds van mening is dat de aanvrager persoonlijk onvoldoende eigen gelden geïnvesteerd heeft.

Uiterlijk op de datum waarop het aanbod schriftelijk aan de aanvrager wordt overgemaakt, deelt het Fonds aan de aanvrager mee welke de andere bestaande, door het Waalse Gewest gesubsidieerde of gewaarborgde hypotheekleningen zijn evenals het Fonds mededeelt welke de andere instellingen zijn die leningen kunnen toestaan.

**Art. 8.** § 1. Onverminderd § 7 worden de rentevoeten vastgesteld naar gelang van het jaarkomen volgens de hierna vermelde loonschaal :

a) in geval van alleenstaande lener met drie kinderen ten laste :

1° 3,75 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 625.000 BEF;

2° 4,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 625.001 BEF en 825.000 BEF bedraagt;

3° 4,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 825.001 BEF en 1.025.000 BEF bedraagt;

4° 5,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.025.001 BEF en 1.275.000 BEF bedraagt;

5° 6,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.275.001 BEF en 1.475.000 BEF bedraagt;

b) indien het gaat om meerdere leners met drie kinderen ten laste :

1° 3,75 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 775.000 BEF;

2° 4,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 775.001 BEF en 1.000.000 BEF bedraagt;

3° 4,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.000.001 BEF en 1.225.000 BEF bedraagt;

4° 5,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.225.001 BEF en 1.475.000 BEF bedraagt;

5° 6,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.475.001 BEF en 1.725.000 BEF bedraagt.

§ 2. Die nettorentevoeten worden met 0,50 % verminderd wanneer de woning gelegen is :

1° ofwel in een omtrek bedoeld in artikel 393 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium;

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

3° ofwel in een architectonisch geheel waarvan de elementen krachtens artikel 351 van hetzelfde Wetboek beschermd zijn of binnen de grenzen van een in de buurt van dit geheel gelegen beschermingsgebied bedoeld in artikel 364 van hetzelfde Wetboek;

4° ofwel op een oppervlakte voor stadsvernieuwing bepaald op grond van de reglementering over de toekenning door het Waalse Gewest van subsidies voor de uitvoering van verrichtingen voor stadsvernieuwing;

5° ofwel in een bevoorrecht initiatiefgebied bedoeld in artikel 79 van de Waalse Huisvestingscode.

§ 3. De netto-rentevoeten bedoeld in § 1 worden verminderd met 0,50 % per kind ten laste vanaf het vierde kind.

§ 4. De oorspronkelijke rentevoet wordt verminderd als het aantal kinderen ten laste in voorkomend geval verhoogt; de rentevoet wordt niet opgetrokken indien het aantal kinderen ten laste verlaagt.

§ 5. Wanneer de lener de woning overeenkomstig artikel 3, tweede lid, van dit besluit gedeeltelijk gebruikt voor de uitoefening van een handels-, een ambachtelijk, een vrij of een ander beroep, worden de rentevoeten die voortvloeien uit de toepassing van voorgaande paragrafen vermeerderd met 0,50 % per jaar.

§ 6. Wanneer de afschrijving van het kapitaal niet per opgesplitste annuïteiten geschiedt, maar per maandelijkse afbetaling, wordt de maandelijkse rentevoet vastgelegd tussen de nettorentevoet en de conventionele rentevoet die voortvloeit uit de toepassing van de voorgaande paragrafen en wordt hij berekend door middel van de formule  $(1 + i)^{12} = 1 + I$ , waar  $i$  staat voor de maandelijks weerhouden interest en  $I$  voor de daarmee overeenstemmende jaarlijkse rentevoet.

§ 7. De rentevoeten bedoeld in § 1 zijn gewijzigd door het Fonds in toepassing van de volgende regels :

a) een wijziging van de rentevoeten met 0,50 % of met een veelvoud van 0,50 % treedt in werking op 1 januari of 1 juli, indien op 15 december dan wel 15 juni de werkelijke gemiddelde bruto-opbrengst van de OLO's op 10 jaar dat door het rentenfonds berekend wordt tussen 0,50 % of een veelvoud van 0,50 %, hoger of lager ligt dan de basisrentevoet die vastgesteld is op 6,75 %; die wijziging wordt echter enkel doorgevoerd indien het gemiddelde van de dagelijkse opbrengst van de OLO's op 10 jaar tijdens de drie maanden voor die date afwijkt van de basisrentevoet van 0,50 % of van een veelvoud van 0,50 %;

b) de hoogste rentevoet mag de 7 % niet overschrijden en de laagste rentevoet mag niet lager zijn 2 % dan wel met goedkeuring van de Regering.

Wijzigingen van de inkomstschalen of de afwijking tussen de rentevoeten bedoeld in § 1 moeten ter goedkeuring aan de Regering worden voorgelegd.

§ 8. Het Fonds gaat over tot de controle van de inkomsten van de lener tien jaar na ondertekening van de leningsakte. Indien door die controle wordt vastgesteld dat de inkomsten stegen en het maximumbedrag van het rooster overstegen werd, kan de lener ofwel opteren voor een vroegtijdige en onmiddellijke terugbetaling van de lening ofwel voor een aanpassing van de rentevoet aan de maximumrentevoet voorzien in het rooster en vermeerderd met 0,25 %, of ook nog voor het behoud van de rentevoet van de lening, maar met een inkorting van de afbetalingstermijn die in overeenstemming is met het nieuwe financiële vermogen van de lener.

**Art. 9.** De leningen kunnen bij gelijke en constante maandelijkse afbetalingen afbetaald worden, met inbegrip van interest en afschrijving van het kapitaal.

**Art. 10.** De duur van de lening wordt vastgesteld naar gelang van de bestaansmiddelen van het gezin en de leeftijd van de lener en bedraagt hoogstens vijfentwintig jaar.

In uitzonderlijke gevallen kan die duur door het Fonds worden verlengd zonder dat de termijn van dertig mag worden overschreden en op voorwaarde dat de lening volledig afgeschreven is op het ogenblik dat de lener de leeftijd van vijftien jaar bereikt.

**Art. 11.** Naast de in voorkomend geval door het Fonds opgelegde aanvullende borgen moet de lener ten voordele van het Fonds een hypotheek toestaan op het pand waarvoor een lening wordt aangegaan.

**Art. 12.** Het Fonds mag slechts hypotheekleningen in tweede rang toestaan onder de voorwaarden die vastgelegd zijn in het reglement bedoeld in artikel 16 van dit besluit.

**Art. 13.** Voor het ondertekenen van de lening gaat de lener een tijdelijke verzekering aan in geval van overlijden met afnemend kapitaal en met één enkele premie ten voordele van het Fonds, desnoods door middel van een inpandegeving. De premie mag hem worden voorgeschoten door het Fonds ter aanvulling van de hoofdsom van de lening.

**Art. 14.** Kosten die ontstaan bij de lening zijn ten laste van de lener.

**Art. 15.** Na schriftelijke toelating van de leners mag het Fonds bij de bevoegde besturen de attesten bekomen met betrekking tot de inkomsten, de onroerende eigendommen en de handicap in de zin van artikel 1 van de leners.

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

**Art. 16.** Bij reglement dat door de Minister wordt goedgekeurd, bepaalt het Fonds binnen het bestek van dit besluit de bedragen en de wijze waarop de leningen worden toegewezen, uitbetaald, gewaarborgd en afbetaald.

**Art. 17.** In uitzonderlijke gevallen kan door de raad van bestuur van de bepalingen in de artikelen 10 en 13 van dit besluit worden afgeweken.

## TITEL II. — Huurtegemoeftkomingsverrichtingen

**Art. 18.** Onder de voorwaarden die door de Minister worden vastgesteld, kan het Fonds panden aankopen, verkopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren en in huurpacht nemen met het oog op het te huur aanbieden en het onderverhuren ervan, in hoofdorde, aan gezinnen met minstens drie kinderen ten laste en, in bijkomende orde, aan andere gezinnen.

Het Fonds kan in uitzonderlijke gevallen en middels voorafgaande toestemming van de Minister panden optrekken of laten optrekken binnen de perken van het voorwerp van deze titel.

**Art. 19.** Om in aanmerking te komen voor huurtegemeetkomingsverrichtingen moeten gezinnen voldoen aan de inkomsten- en vermogensvoorwaarden vastgesteld door de Minister. Die voorwaarden mogen geen maximuminkomsten vastleggen die hoger zijn dan die bedoeld in de Code voor gezinnen in een precaire toestand en met een bescheiden inkomen.

**Art. 20.** Na schriftelijke toelating van de aanvragers kan het Fonds attesten bekomen, voorzien bij artikel 15 van dit besluit of ervan vrijgesteld worden onder dezelfde voorwaarden.

**Art. 21.** Bij een reglement dat door de Minister wordt goedgekeurd, bepaalt het Fonds binnen het bestek van dit besluit de bepalingen die dienen getroffen te worden voor de toepassing van Titel II, inzonderheid de bepalingen die betrekking hebben op de toewijzing van de woningen, het vastleggen van de huurprijzen evenals op hun schommelingen, op het gedwongen inruilen van woningen onder huurders, op de verbintenissen die geëist kunnen worden van de verhuurder en van de huurder en op de eventuele voorwaarden om met derden overeen te komen.

**Art. 22.** Het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 mei 1991 met betrekking tot het gebruik van het kapitaal van het Fonds B2 door het « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie », gewijzigd bij de decreten van 7 juli 1994, 1 september 1994, 15 december 1994, 18 januari 1996, 14 maart 1996, 12 december 1996 en 20 februari 1997, wordt opgeheven.

**Art. 23.** § 1. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

§ 2. Bij wijze van overgang wordt de eerste aanpassing van de rentevoeten bepaald in artikel 8, § 7, van dit besluit op dezelfde datum doorgevoerd.

**Art. 24.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 25 februari 1999.

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



F. 99 — 1023

[C - 99/27267]

**25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement**

Le Gouvernement wallon

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998;

Vu 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, modifié par les arrêtés des 28 septembre 1995, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996, 20 février 1997, 19 juin 1997 et 24 juillet 1997;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999, l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** § 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° société : la Société wallonne du Logement;

2° demandeur : la ou les personnes physiques qui sollicitent l'octroi d'un prêt hypothécaire;

3° revenus : l'ensemble des revenus imposables du demandeur, des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société octroie le prêt ou en revoit le taux ou les modalités de remboursement.

Lorsque le demandeur, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, bénéficient de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux, ils doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, afin que la société puisse estimer sur cette base le montant de leurs revenus annuels.

Néanmoins, si ces revenus ne se rapportent pas à une année complète d'activité, la société procède à l'extrapolation d'un revenu annuel sur base du revenu mensuel imposable de l'année concernée selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenus pris en compte} \times 12}{\text{Nombre de mois d'activité}}$$

4° enfant à naître : l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de l'octroi du prêt, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;