

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^{er}, 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^{er} 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^{er} 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^{er}. § 1^{er}. 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;

5° personne handicapée :

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 Santé publique;

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;

6° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

§ 2. Pour l'application du présent arrêté, est assimilé à l'enfant à charge, l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin ne sont pas attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, mais à propos duquel la société reconnaît, sur base de documents probants, qu'il est à charge du demandeur, des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté.

Art. 2. § 1^{er}. Dans la limite des programmes d'investissements approuvés par le Gouvernement, et aux conditions du présent arrêté, le conseil d'administration de la société peut accorder des prêts hypothécaires aux personnes physiques, dont les revenus ne dépassent pas les montants visés à l'article 3, pour l'achat, la construction, la restructuration, l'adaptation ou la réhabilitation de logements, ou pour le remboursement de dettes hypothécaires, et peut financer les primes d'assurance vie destinées à couvrir les emprunteurs.

Au plus tard à la date de transmission au demandeur de l'offre écrite, la société l'informe sur l'existence des autres prêts hypothécaires subventionnés ou garantis par la Région wallonne ainsi que sur les coordonnées des sociétés ou organismes avoisinants pouvant les accorder.

§ 2. Le conseil d'administration de la société ne peut accorder des prêts hypothécaires aux personnes physiques dont les revenus sont visés à l'article 3, § 1^{er}, a), 5°, et b), 5°, du présent arrêté qu'à concurrence de 20 % maximum du volume des programmes d'investissements.

Art. 3. § 1^{er}. Sans préjudice du § 5, les taux d'intérêts sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants :

a) si le demandeur est une personne seule :

1° 4,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 400.000 francs;

2° 5,25 % l'an si les revenus sont compris entre 400.001 francs et 600.000 francs;

3° 5,75 % l'an si les revenus sont compris entre 600.001 francs et 800.000 francs;

4° 6,50 % l'an si les revenus sont compris entre 800.001 francs et 1.025.000 francs;

5° 7,25 % l'an si les revenus sont compris entre 1.025.001 francs et 1.250.000 francs;

b) si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté :

1° 4,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à 550.000 francs;

2° 5,25 % l'an si les revenus sont compris entre 550.001 francs et 775.000 francs;

3° 5,75 % l'an si les revenus sont compris entre 775.001 francs et 1.000.000 francs;

4° 6,50 % l'an si les revenus sont compris entre 1.000.001 francs et 1.250.000 francs;

5° 7,25 % l'an si les revenus sont compris entre 1.250.001 francs et 1.500.000 francs.

§ 2. Les maxima des revenus prévus au § 1^{er} sont majorés de 75.000 francs par enfant à charge ou à naître.

§ 3. Les taux visés au § 1^{er} sont diminués de 0,50 % l'an lorsque l'habitation est vendue par une société de logement de service public ou à l'intermédiaire de celle-ci, ou par une commune, une association de communes, ou un centre public d'aide sociale.

§ 4. Outre la diminution applicable, le cas échéant, en vertu du § 3, les taux prévus au § 1^{er} 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 417 du même Code;

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 192 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection établie autour de cet ensemble;

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 visée à l'article 79 du Code wallon du Logement.

§ 5. Les taux visés au § 1^{er} sont modifiés par la société, aux conditions suivantes :

a) une modification des taux de 0,50 % ou d'un multiple de 0,50 % entre en vigueur le 1^{er} janvier ou le 1^{er} 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 7,25 %; toutefois cette modification n'intervient que si la moyenne des rendements quotidiens des OLO's 10 ans pendant les trois mois précédant ces dates se situe à un niveau qui 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 8 %, ni le taux le plus bas, descendre en-dessous de 3 %, qu'avec l'approbation du Gouvernement wallon;

c) toute modification des barèmes des revenus ou de l'écart existant entre les taux d'intérêt visés au § 1^{er} doit être soumis, à l'approbation du Gouvernement wallon.

§ 6. Les taux visés au § 1^{er} sont majorés de 0,50 % lorsque l'emprunteur, avec l'accord de la société, exerce, dans le logement faisant l'objet du prêt, un commerce, y installe un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exerce une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet.

§ 7. Lorsque l'emprunteur est une personne seule, le taux du prêt est révisé, en cas de hausse de revenus atteignant l'un des paliers supérieurs de cette grille, sur la base d'un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille effectué quatre ans après la signature de l'acte.

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. 4. Le demandeur, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, sont tenus de remettre à la société tous les documents probants permettant à celle-ci de déterminer sur cette base le montant de leurs revenus et en conséquence, le taux d'intérêt applicable.

Art. 5. Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital et, le cas échéant, de la prime unique d'assurance vie.

Art. 6. § 1^{er}. La durée de remboursement du prêt est fixée par le conseil d'administration de la société, en fonction des revenus et de l'âge de l'emprunteur.

Elle est au maximum de trente ans, dans les cas visés à l'article 3, § 1^{er}, a), 1° à 4°, et b), 1° à 4°, et de vingt-cinq ans, dans les cas visés à l'article 3, § 1^{er}, a), 5°, et b), 5°.

Le capital et, le cas échéant, la prime unique d'assurance vie doivent être complètement amortis au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

§ 2. Un contrôle portant sur les revenus et la composition de famille de l'emprunteur est effectué dix ans après la signature de l'acte.

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. 7. Le conseil d'administration de la société soumet à l'approbation du Ministre un règlement des prêts qui détermine notamment :

- 1° la superficie habitable maximale du logement;
- 2° les conditions de salubrité du logement;
- 3° le montant maximum du prêt;
- 4° les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et de remboursement des prêts;
- 5° les conditions d'un prêt hypothécaire de second rang;
- 6° les conditions de financement des primes d'assurance vie;
- 7° les modalités d'adaptation des conditions de remboursement du prêt, en application des articles 3, § 7, et 6, § 2.

Art. 8. Outre les garanties complémentaires éventuelles imposées par la société, l'emprunteur doit consentir au profit de celle-ci une hypothèque en premier rang sur l'immeuble pour lequel il contracte l'emprunt.

Art. 9. L'emprunteur doit contracter au moment du prêt une assurance décès à capital décroissant à prime unique, soit au profit de la société soit au profit de son conjoint ou d'un parent jusqu'au deuxième degré. Dans ce dernier cas, le contrat d'assurance décès fait l'objet d'un nantissement auprès de la société, en garantie du montant emprunté.

Art. 10. Outre les frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, sont mis à charge de l'emprunteur les frais de constitution de dossier et les frais d'évaluation des biens offerts en garantie.

Art. 11. Moyennant autorisation écrite du demandeur, ou des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, la société peut solliciter des services compétents des administrations, les attestations relatives à leurs revenus, à leurs propriétés immobilières et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

Art. 12. § 1^{er}. A la date de l'octroi du prêt, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, 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 surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de l'octroi du prêt;

2° soit du ou des logements non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à 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. La dérogation visée au § 1^{er}, 1° et 2°, du présent article, est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1° en cas de pleine propriété :

a) s'il s'agit d'un logement surpeuplé ou inhabitable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure;

b) s'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à l'habitation à dater de l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure;

2° en cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure.

La société s'assure que les engagements prévus au 1° et 2° sont respectés.

Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition octroyée par la Région, ou si le logement est reconnu non améliorable par la Société wallonne du Logement après examen, sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 13. Jusqu'à complet remboursement du prêt :

1° l'emprunteur doit occuper, à titre principal, le logement faisant l'objet du prêt. Il ne peut y exercer un commerce, y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exercer une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet, qu'avec l'accord écrit et préalable de la société et aux conditions déterminées à l'article 3, § 6;

2° le logement ne peut être affecté à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;

3° l'emprunteur doit assurer le logement contre l'incendie, l'inondation, 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;

4° l'emprunteur doit consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du Logement;

5° l'emprunteur ne peut vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la société.

Art. 14. 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 est abrogé.

Art. 15. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

A titre transitoire, les demandes de prêt pour lesquelles les frais de dossier ont été versés avant le 1^{er} mars 1999 restent régies 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.

Art. 16. 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 — 1023

[C - 99/27267]

25. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Bestimmung der Gewährungsbedingungen der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) bewilligten Hypothekendarlehen

Die Wallonische Regierung,

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

Aufgrund des Erlasses 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, in seiner durch die Erlasse vom 28. September 1995, vom 18. Januar 1996, vom 14. März 1996, vom 12. Dezember 1996, vom 20. Februar 1997, vom 19. Juni 1997 und vom 24. Juli 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 "Société wallonne du Logement";

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:

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

1° Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement";

2° Antragsteller: die natürliche(n) Person(en), die die Gewährung eines Hypothekendarlehens beantragt (beantragen);

3° Einkommen: das gesamte steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers und der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, bezüglich des zweitletzten Jahres vor dem Tag, an dem die Gesellschaft das Darlehen bewilligt oder den Satz bzw. die Rückzahlungsmodalitäten dieses Darlehens neufestsetzt.

Wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, 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 die Gesellschaft auf dieser Basis den Betrag ihres jährlichen Einkommens schätzen kann.

Wenn dieses Einkommen jedoch nicht ein ganzes Tätigkeitsjahr betrifft, schätzt die Gesellschaft das jährliche Einkommen auf der Basis des global steuerpflichtigen Einkommens anhand der nachstenden Formel:

$$\frac{\text{Berücksichtigtes Einkommen} \times 12}{\text{Anzahl Tätigkeitsmonate}}$$

4° künftiges Kind: das Kind, das am Tag der Gewährung des Darlehens seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird; der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht;

5° behinderte Person:

a) entweder die Person, die an einem mindestens 66 %igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder einer mindestens 66 %igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet.

Dieser Mangel wird aufgrund einer vom Ministerium des öffentlichen Gesundheitswesens erteilten Bescheinigung festgestellt;

b) 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;

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

6° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört.

§ 2. Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses wird einem unterhaltsberechtigten Kind das Kind gleichgestellt, für das dem Antragsteller, den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie weder Kinderzulagen noch Waisengeld gewährt werden, das aber auf Vorlage von Beweisstücken von der Gesellschaft als unterhaltsberechtigtes Kind zu Lasten des Antragstellers und der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie, betrachtet wird.

Art. 2 - § 1. Innerhalb der Begrenzungen der von der Regierung genehmigten Investitionsprogramme und unter den Bedingungen des vorliegenden Erlasses kann der Verwaltungsrat der Gesellschaft den natürlichen Personen, deren Einkommen die in Artikel 3 erwähnten Beträge nicht überschreitet, Hypothekendarlehen für den Erwerb, den Bau, die Umgestaltung, die Anpassung oder die Sanierung von Wohnungen oder für die Rückzahlung von Hypothekenschulden gewähren. Er kann außerdem Lebensversicherungsprämien zur Deckung der Darlehensnehmer finanzieren.

Spätestens am Tag, an dem das schriftliche Angebot dem Antragsteller übermittelt wird, informiert ihn die Gesellschaft über das Bestehen der anderen von der Region bezuschußten oder verbürgten Hypothekendarlehen und teilt sie ihm nähere Angaben über die Gesellschaften oder Einrichtungen mit, die solche Darlehen gewähren können.

§ 2. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft darf den natürlichen Personen, deren Einkommen die in Artikel 3, § 1, a), 5° und b), 5° des vorliegenden Erlasses erwähnten Beträge nicht überschreitet, Hypothekendarlehen nur bis zur Höhe von höchstens 20 % des gesamten Investitionsprogramms gewähren.

Art. 3 - § 1. Unbeschadet des § 5 werden die Zinssätze im Verhältnis zu dem jährlichen Einkommen und entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

a) wenn der der Antragsteller alleinstehend ist:

1° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen 400.000 BEF nicht überschreitet;

2° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 400.001 BEF und 600.000 BEF liegt;

3° 5,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 600.001 BEF und 800.000 BEF liegt;

4° 6,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 800.001 BEF und 1.025.000 BEF liegt;

5° 7,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.025.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

b) wenn der Antragsteller gewöhnlich mit anderen, verwandten oder nicht verwandten Personen lebt:

1° 4,75 % jährlich, wenn das Einkommen 550.000 BEF nicht überschreitet;

2° 5,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 550.001 BEF und 775.000 BEF liegt;

3° 5,75 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 775.001 BEF und 1.000.000 BEF liegt;

4° 6,50 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.000.001 BEF und 1.250.000 BEF liegt;

5° 7,25 % jährlich, wenn das Einkommen zwischen 1.250.001 BEF und 1.500.000 BEF liegt;

§ 2. Das in § 1 vorgesehene Höchsteinkommen wird um 75.000 BEF pro unterhaltsberechtigtes bzw. künftiges Kind erhöht.

§ 3. Die in § 1 erwähnten Sätze werden auf jährlicher Basis um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung durch eine Wohnungsbau-Gesellschaft öffentlichen Dienstes oder durch Vermittlung einer solchen Gesellschaft, durch eine Gemeinde, eine Gemeindevereinigung oder ein Sozialhilfezentrum verkauft wird.

§ 4. Zusätzlich zur ggf. aufgrund von § 3 anwendbaren Verringerung werden die in § 1 vorgesehenen Sätze auf jährlicher Basis um 0,50 % verringert, wenn die Wohnung in einem der folgenden Gebiete 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 417 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebiets;

3° oder in einem architektonischen Gefüge, dessen Bestandteile aufgrund von Artikel 192 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines um dieses Gefüge festgelegten 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 in Artikel 79 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten bevorzugten Initiativgebiet.

§ 5. Die in § 1 erwähnten Sätze werden durch die Gesellschaft unter den folgenden Bedingungen 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 7,25 % 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 8 % überschreiten und der niedrigste Satz 3 % unterschreiten;

c) jede Abänderung der Lohntabellen oder des Unterschieds zwischen den in § 1 erwähnten Zinssätzen unterliegt der Genehmigung der Wallonischen Regierung.

§ 6. Die in § 1 erwähnten Sätze werden um 0,50 % erhöht, wenn der Darlehensnehmer mit der Genehmigung der Gesellschaft in der Wohnung, für welche das Darlehen gewährt wird, ein Handelsgewerbe ausübt oder einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederläßt, oder in einem oder mehreren zu diesem Zweck vorbehaltenen Räumen eine berufliche Tätigkeit ausübt.

§ 7. Wenn der Darlehensnehmer eine alleinstehende Person ist, wird der Satz des Darlehens bei einer Erhöhung des Einkommens revidiert, wenn das Einkommen einen der Höchstbeträge der Tabelle erreicht. Diese Revision erfolgt aufgrund einer Kontrolle über das Einkommen und die Haushaltszusammensetzung des Darlehensnehmers, die vier Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde vorgenommen wird.

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. 4 - Der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sind verpflichtet, der Gesellschaft alle Beweisurkunden abzugeben, anhand deren diese die Höhe des Einkommens dieser Personen und daher auch den anzuwendenden Zinssatz bestimmen kann.

Art. 5 - Die Darlehen sind durch gleiche und ständige Monatsraten zurückzuzahlen, die den Zins, die Kapitaltilgung und ggf. die Einmalprämie der Lebensversicherung einschließen.

Art. 6 - § 1. Die Dauer der Rückzahlung des Darlehens wird entsprechend dem Einkommen und dem Alter des Darlehensnehmers durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft festgesetzt.

Sie ist von höchstens dreißig Jahren in den in Artikel 3 § 1, a), 1° bis 4° erwähnten Fällen und von fünfundzwanzig Jahren in den in Artikel 3 § 1, a) 5° und b), 5° erwähnten Fällen.

Das Kapital und ggf. die Einmalprämie der Lebensversicherung müssen ganz getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer fünfundsechzig Jahre wird.

§ 2. Zehn Jahre nach der Unterzeichnung der Urkunde wird eine Kontrolle über das Einkommen und die Haushaltszusammensetzung des Darlehensnehmers vorgenommen.

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. 7 - Der Verwaltungsrat der Gesellschaft legt dem Minister eine Regelung der Darlehen zur Genehmigung vor. Diese Regelung bestimmt insbesondere:

1° die bewohnbare Höchstfläche der Wohnung;

2° die Bedingungen für die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnung;

3° den Höchstbetrag des Darlehens;

4° die Modalitäten für die Gewährung, die Auszahlung, die Garantie und die Rückzahlung der Darlehen;

5° die Bedingungen eines zweitrangigen Hypothekendarlehens;

6° die Finanzierungsbedingungen für die Lebensversicherungsprämien;

7° die Modalitäten für die Anpassung der Bedingungen der Darlehensrückzahlung, in Anwendung der Artikel 3, § 7, und 6, § 2.

Art. 8 - Neben den eventuell zusätzlichen Garantien, die durch die Gesellschaft auferlegt werden, muß der Darlehensnehmer eine erstrangige Hypothek auf das Gebäude, für das er das Darlehen aufnimmt, zugunsten der Gesellschaft hinnehmen.

Art. 9 - Der Darlehensnehmer muß bei der Aufnahme des Darlehens eine Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie entweder zugunsten der Gesellschaft oder zugunsten seines Ehepartners oder eines Verwandten bis zum zweiten Grad abschließen.

In letzterem Fall wird der Ablebensversicherungsvertrag Gegenstand einer Sicherheitsleistung bei der Gesellschaft als Pfand für den geliehenen Betrag.

Art. 10 - Neben den gesetzlichen Kosten, die mit der Hypothek verbunden sind, und dem, was aufgrund anderer Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen geschuldet werden könnte, gehen die Kosten für das Anlegen der Akte und für die Begutachtung der als Garantie angebotenen Güter zu Lasten des Darlehensnehmers.

Art. 11 - Mittels der schriftlichen Einwilligung des Antragstellers oder der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, darf die Gesellschaft die zuständigen Dienststellen der Verwaltungen um die Bescheinigungen betreffend ihr Einkommen, ihre Immobilienbesitze und die Feststellung der Behinderung bitten.

Art. 12 - § 1. Am Tag der Gewährung des Darlehens dürfen der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in aufsteigender und absteigender Linie 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 überbelegte, unbewohnbare oder nicht verbesserungsfähige Wohnung, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Gewährung des Darlehens von dem Antragsteller und den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen bewohnt worden ist;

2° oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) 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. Die in Paragraph 1, 1° und 2° des vorliegenden Artikels erwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:

1° Bei Volleigentum:

a) wenn es sich um eine überbelegte oder unbewohnbare Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie zu verkaufen, sobald die mit dem Darlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bewohnt wird, oder im Falle der Rückzahlung einer früheren Schuld;

b) wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr für Wohnzwecke zu bestimmen, sobald die mit dem Darlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bewohnt wird, oder im Falle der Rückzahlung einer früheren Schuld;

2° im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit dem Darlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepaßte bzw. gebaute Wohnung bewohnt wird, oder im Falle der Rückzahlung einer früheren Schuld.

Die Gesellschaft überprüft, ob die in 1° und 2° vorgesehenen Verpflichtungen eingehalten werden.

Die Wohnung wird als nicht verbesserungsfähig betrachtet, wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen als zulässig für den Genuß der durch die Region gewährten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die "Société wallonne du Logement" nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlaß des Bürgermeisters als nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

Art. 13 - Bis zur ganzen Rückzahlung:

1° muß der Darlehensnehmer die Wohnung, für die das Darlehen gewährt wird, als Hauptwohnsitz benutzen. In dieser Wohnung darf er weder ein Geschäft ausüben noch einen Getränkeausschank, ein Gasthaus oder ein Restaurant niederlassen, noch in einem bzw. mehreren zu diesem Zweck vorbehaltenen Räumen eine berufliche Tätigkeit ausüben, außer mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft und unter den in Artikel 3 § 6 bestimmten Bedingungen;

2° darf die Wohnung für keine Aktivität bestimmt werden, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt;

3° muß der Darlehensnehmer die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft gegen Brand, Überschwemmung, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig bezahlen;

4° muß der Darlehensnehmer den Besuch von Beauftragten der "Société régionale wallonne du Logement" in die Wohnung gestatten;

5° darf der Darlehensnehmer die Wohnung weder verkaufen noch sie ganz oder teilweise vermieten, außer wenn die Gesellschaft seine vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

Art. 14 - Der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 9. Juni 1994 zur Festlegung der Gewährungsbedingungen der durch die "Société régionale wallonne du Logement" gewährten Hypothekendarlehen wird aufgehoben.

Art. 15 - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Übergangsweise werden die Darlehensanträge, für das Anlegen deren Akte die Kosten vor dem 1. März 1999 bezahlt worden sind, durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 9. Juni 1994 zur Festlegung der Gewährungsbedingungen der durch die "Société régionale wallonne du Logement" gewährten Hypothekendarlehen weiterhin geregelt.

Art. 16 - 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 K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,
R. COLLIGNON

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

VERTALING

N. 99 — 1023

[C - 99/27267]

25 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering waarbij de voorwaarden worden bepaald waaronder de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) hypotheekleningen toestaat

De Waalse Regering,

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

Gelet op 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, gewijzigd bij de besluiten van 28 september 1995, 18 januari 1996, 14 maart 1996, 12 december 1996, 20 februari 1997, 19 juni 1997 en 24 juli 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 "Société wallonne du Logement";

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 :

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

1° maatschappij : de "Société wallonne du Logement";

2° aanvrager : de natuurlijke persoon (personen) die om de toekenning van een hypotheeklening verzoekt (verzoeken);

3° inkomsten : de globaal belastbare inkomsten van de aanvrager, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont met uitzondering van de ascendenten en afstammelingen. Deze inkomsten hebben betrekking op het voorlaatste jaar voorafgaand aan de datum waarop de maatschappij de lening toestaat, of de rentevoet of de afbetalingswijze herziet.

De aanvrager, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont met uitzondering van de ascendenten en afstammelingen 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 opdat de maatschappij het bedrag van hun jaarinkomen zou kunnen schatten.

Indien deze inkomsten niet op een volledig jaar activiteit betrekking hebben leidt de maatschappij het jaarinkomen af op grond van het belastbaar maandinkomen van het betrokken jaar volgens de formule :

$$\frac{\text{In aanmerking genomen inkomen} \times 12}{\text{Aantal maanden activiteit}}$$

4° ongeboort kind : het op de datum van de toekenning van de lening sinds ten minste negentig dagen verwekte kind, waarbij een medisch attest als bewijsstuk geldt;

5° gehandicapte persoon :

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 door middel van een door het Ministerie van Volksgezondheid 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 op de algemene arbeidsmarkt;

c) hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid krachtens dezelfde wet op ten minste negen punten vastgesteld is.

6° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting.

§ 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt met een kind ten laste gelijkgesteld het kind voor wie geen kinderbijslag of wezenrente wordt toegekend aan de aanvrager, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, maar dat, na overlegging van bewijsstukken, door de Regering geacht wordt ten laste te zijn van de aanvrager, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont.

Art. 2. § 1. Binnen de perken van de door de Regering goedgekeurde investeringsprogramma's en onder de in dit besluit gestelde voorwaarden kan de raad van bestuur van de maatschappij hypotheekleningen toestaan aan natuurlijke personen met inkomsten die de in artikel 3 bedoelde bedragen niet overschrijden, voor de aankoop, de bouw, de herstructurering, de aanpassing of de renovatie van woningen of voor de terugbetaling van hypotheekschulden, en levensverzekeringspremies financieren die dienen om leners te dekken. Uiterlijk op de datum waarop de schriftelijke offerte aan de aanvrager wordt overgemaakt brengt de maatschappij hem op de hoogte van de andere door het Waalse Gewest gesubsidieerde of gewaarborgde hypotheekleningen alsmede van de gegevens over de vennootschappen of gelijkaardige instellingen die deze leningen kunnen toestaan.

§ 2. De raad van bestuur van de maatschappij kan de natuurlijke personen wier inkomsten in artikel 3, § 1, a), 5°, en b), 5° van dit besluit vermeld staan, slechts hypothecaire leningen toestaan ten belope van maximum 20 % van het volume van de investeringsprogramma's.

Art. 3. Onverminderd § 5 worden de rentevoeten vastgesteld naar gelang van het jaarinkomen volgens de hierna-vermelde loonschaal :

a) in geval van alleenstaande aanvrager :

- 1° 4,75 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 400.000 BEF;
- 2° 5,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 400.001 BEF en 600.000 BEF bedraagt;
- 3° 5,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 600.001 BEF en 800.000 BEF bedraagt;
- 4° 6,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 800.001 BEF en 1.025.000 BEF bedraagt
- 5° 7,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.025.001 BEF en 1.250.000 BEF bedragen;

b) indien de aanvrager met andere al dan niet aanverwante personen doorgaans samenwoont :

- 1° 4,75 % per jaar, indien het inkomen minder bedraagt of gelijk is aan 550.000 BEF;
- 2° 5,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 550.001 BEF en 775.000 BEF bedraagt;
- 3° 5,75 % per jaar, indien het inkomen tussen 775.001 BEF en 1.000.000 BEF bedraagt;
- 4° 6,50 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.000.001 BEF en 1.250.000 BEF bedraagt
- 5° 7,25 % per jaar, indien het inkomen tussen 1.250.001 BEF en 1.500.000 BEF bedragen;

§ 2. De in het eerste lid bedoelde maximumbedragen van de inkomsten worden met 75.000 F verhoogd per kind ten laste of ongebooren kind.

§ 3. De in het eerste lid bedoelde rentevoeten worden met 0,50 % per jaar verminderd wanneer de woning verkocht wordt door een openbare huisvestingsmaatschappij of door de bemiddeling ervan, of door een gemeente, een vereniging van gemeenten of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

§ 4. Naast de, in voorkomend geval, krachtens het derde lid toe te passen vermindering worden de in § 1 bedoelde rentevoeten met 0,50 % per jaar 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 417 van hetzelfde wetboek;
- 3° ofwel in een architectonisch geheel waarvan de elementen krachtens artikel 192 van hetzelfde wetboek beschermd zijn of binnen de grenzen van een in de buurt van dit geheel gelegen beschermingsgebied;
- 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.

§ 5. De in § 1 bedoelde rentevoeten worden door de maatschappij onder volgende voorwaarden gewijzigd :

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 de effectieve gemiddelde bruto-opbrengstrentevoet van de OLO's 10 jaar, dat door het Rentenfonds berekend is, op 15 december of 15 juni 0,50 % of een veelvoud van 0,50 % hoger of lager ligt dan de op 7,25 % vastgestelde basisrentevoet; die wijziging geldt alleen indien de gemiddelde dagelijkse opbrengsten van de OLO's 10 jaar tijdens de eerste drie maanden vóór deze datums met 0,50 % of een veelvoud van 0,50 % verschillen van de basisrentevoet;

b) de hoogste rentevoet mag niet hoger zijn dan 8 % en de laagste rentevoet niet lager dan 3 %, behalve met instemming van de Waalse Regering;

c) iedere wijziging van de loonschalen of van het verschil tussen de in § 1 bedoelde rentevoeten moet ter goedkeuring aan de Waalse Regering worden voorgelegd.

§ 6. De in § 1 bedoelde rentevoeten worden met 0,50 % verhoogd wanneer de lener met instemming van de maatschappij een winkel, een dranksluiterij, een herberg of een restaurant inricht in de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd of een beroep uitoefent in één van de daartoe bestemde lokalen.

§ 7. In geval van alleenstaande lener wordt de rentevoet van de lening herzien indien het verhoogde inkomen één van de hoogste bedragen van de loontabellen bereikt, op grond van een controle op zijn inkomsten en gezinssamenstelling die vier jaar na het verlijden van de akte wordt uitgeoefend.

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

Art. 4. De aanvrager, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont dienen de maatschappij alle bewijsstukken over te leggen zodat ze het bedrag van hun inkomsten en bijgevolg de toe te passen rentevoet op die basis kan vaststellen.

Art. 5. De leningen worden terugbetaald in gelijke en onveranderlijke maandelijkse afbetalingen die de rente en de aflossing van het kapitaal en, in voorkomend geval, van de enige levensverzekeringspremie omvatten.

Art. 6. § 1. De duur van afbetaling van de lening wordt door de raad van bestuur van de maatschappij vastgesteld naar gelang van de inkomsten en de leeftijd van de lener.

Ze bedraagt maximum dertig jaar in de in artikel 3, § 1, a), 1° tot en met 4°, en b)

1° tot en met 4° bedoelde gevallen en vijftiengintig jaar in de in artikel 3, § 1, a), 5°, en b), 5° bedoelde gevallen.

Het kapitaal en, in voorkomend geval, de enige premie van de levensverzekering, moeten volledig afgelost zijn wanneer de lener vijftenzestig jaar wordt.

§ 2. Een controle wordt tien jaar na het verlijden van de akte uitgeoefend op de inkomsten en gezinssamenstelling van de lener.

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

Art. 7. De raad van bestuur van de maatschappij legt een reglement van de leningen ter goedkeuring aan de Minister voor, met vermelding van volgende gegevens :

- 1° de maximale bewoonbare oppervlakte van de woning;
- 2° de gezondheidsnormen van de woning;
- 3° het maximumbedrag van de lening;
- 4° de voorwaarden voor de toekenning, de uitbetaling, de waarborg en de terugbetaling van de leningen;
- 5° de voorwaarden voor een hypotheeklening in de tweede rang.
- 6° de voorwaarden voor de financiering van de levensverzekeringspremies;
- 7° de regels voor de aanpassing van de voorwaarden voor de afbetaling van de lening krachtens de artikelen 3, § 7, en 6, § 2.

Art. 8. Naast de door de maatschappij eventueel opgelegde bijkomende waarborgen moet de lener ten gunste van de maatschappij een hypotheek in de eerste rang nemen op het pand waarvoor hij een lening aangaat.

Art. 9. Op de datum van toekenning van de lening moet de lener een in één enkele premie te betalen overlijdensverzekering met afnemend kapitaal aangaan ofwel ten gunste van de maatschappij, ofwel ten gunste van zijn echtgenote of van een bloedverwante tot en met de tweede graad. In dit geval moet het contract voor de overlijdensverzekering bij de maatschappij in pand worden gegeven, als waarborg van het geleende bedrag.

Art. 10. Naast de wettelijke kosten verbonden aan de hypotheek en wat verschuldigd zou kunnen zijn krachtens andere wets- en regelgevende bepalingen worden de behandelingskosten en de kosten voor de schatting van goederen die als waarborg gelden door de lener gedragen.

Art. 11. Mits schriftelijke machtiging van de aanvrager, of de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont kan de maatschappij vragen dat de bevoegde diensten van de besturen de bewijzen bezorgen in verband met de desbetreffende inkomsten, onroerende eigendommen en de vaststelling van de hoedanigheid van gehandicapte persoon.

Art. 12. § 1. De lener en de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, met uitzondering van de ascendenten en afstammelingen, mogen samen of alleen, geen andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

1° ofwel voor een overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning en voor zover deze woning betrokken werd door de aanvrager en de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, ten minste zes maanden binnen een periode van twee jaar voorafgaand aan de datum van toekenning van de lening;

2° ofwel voor de onverbeterbare te slopen woning(en), gelegen op de grond waarop de woning d.m.v. de lening zal worden gebouwd;

3° ofwel 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. De in § 1, 1° en 2°, van dit artikel bedoelde afwijking wordt toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :

1° in geval van volle eigendom :

a) voor een overbewoonde of onbewoonbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, zich ertoe verbinden die woning te koop te bieden zodra de d.m.v. de lening aangekochte, gerenoveerde, herstructureerde, aangepaste of gebouwde woning betrokken wordt, of in geval van terugbetaling van een vroeger aangegane schuld;

b) voor een onverbeterbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet voor bewoning te bestemmen zodra de d.m.v. de lening aangekochte, gerenoveerde, herstructureerde, aangepaste of gebouwde woning betrokken wordt, of in geval van terugbetaling van een vroeger aangegane schuld.

2° In geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, zich ertoe verbinden van hun vruchtgebruik afstand te doen zodra de d.m.v. de lening aangekochte, gerenoveerde, herstructureerde, aangepaste of gebouwde woning betrokken wordt, of in geval van terugbetaling van een vroeger aangegane schuld.

De maatschappij gaat na of de onder 1° en 2° bedoelde verbintenissen worden nagekomen.

De woning wordt als onverbeterbaar beschouwd indien de aanvrager en de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenwoont, in aanmerking komen voor de door het Waalse Gewest verleende slopingstegemoetkoming of indien de woning, na onderzoek, door de "Société wallonne du Logement" of bij besluit van de burgemeester onverbeterbaar wordt verklaard op grond van een met redenen omkleed verslag.

Art. 13. Tot de volledige terugbetaling :

1° moet de woning als hoofdverblijfplaats bewoond worden door de lener die er geen winkel, drankslijterij, herberg of restaurant mag inrichten of geen beroep mag uitoefenen in één of verscheidene daartoe bestemde lokalen behalve indien de maatschappij er vooraf schriftelijk mee instemt en onder de in artikel 3, § 6 bepaalde voorwaarden;

2° mag de woning niet bestemd zijn voor een activiteit die strijdig is met de openbare orde of met de goede zeden;

3° moet de lener de woning voor de totale waarde tegen brand, overstroming, bliksem en ontploffing verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld betalen;

4° moet de lener de afgevaardigden van de "Société wallonne du Logement" de woning laten bezichtigen;

5° mag de lener de woning niet verkopen noch geheel of gedeeltelijk verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke instemming van de maatschappij.

Art. 14. 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, wordt opgeheven.

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

Bij wijze van overgangsmaatregel blijven de leningsaanvragen waarvoor de behandelingskosten vóór 1 maart 1999 gestort werden, geregeld bij 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.

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 — 1024

[C - 99/27276]

25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61 et 94;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} 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^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

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 I^{er}. — Définitions

Article 1^{er}. § 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

4° société : société de logement de service public;

5° locataire : la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société;

6° prix de revient : le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement y compris les subventions octroyées pour effectuer les travaux ou le montant déterminé par la Société wallonne;

7° prix de revient actualisé : le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l'annexe 2 du présent arrêté.

Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 1997. Ils varient le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1^{er} janvier 1999;

8° loyer de base : le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10 %. Ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le loyer de base est revu chaque année en fonction du prix de revient actualisé des logements.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, il est ajouté au loyer de base tel que défini à l'alinéa précédent un montant égal à 5 % du coût de l'investissement, pendant une période de 10 ans, à dater du 1^{er} janvier de l'année qui suit la réception provisoire de ces travaux.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société.

9° logement proportionné : le logement proportionné est le logement qui comprend un nombre de chambres fixé, en fonction de la composition des ménages, soit :

a) une chambre par personne isolée;

b) une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;