

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## MINISTERIE

## VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2008 — 2861

[C — 2008/31438]

22 MAART 2008. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister bevoegd voor Huisvesting,

Gelet op de artikelen 80 tot 87 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, aangevuld door de ordonnantie van 1 april 2004 en inzonderheid door artikel 80, 1°;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 december 2001 houdende goedkeuring van het reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 5 september 2005;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 20 september 2005;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitgebracht op 26 september 2005;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 21 november 2006 met toepassing van artikel 84, § 1, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

## TITEL I. — Terminologie

**Artikel 1.** In de volgende artikelen verstaat men onder :

1° Minister : het lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat bevoegd is voor Huisvesting;

2° Regeringscommissaris : persoon bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

3° Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° Fonds : de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »;

5° Woning : het gebouw of het deel van een gebouw gelegen in het Gewest, dat in hoofdzak bestemd is om een gezin te huisvesten en waarvoor een aanvullende hypotheeklening wordt aangegaan;

6° Aanvrager :

— hetzij de natuurlijke persoon die een aanvullende hypotheeklening wenst te verkrijgen bij het Fonds;

— hetzij de natuurlijke personen die gezamenlijk een aanvullende hypotheeklening wensen te verkrijgen bij het Fonds om dezelfde woning te delen;

7° Ontlener : de aanvrager die in het raam van dit besluit bij het Fonds een lening is aangegaan;

## MINISTERE

## DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2008 — 2861

[C — 2008/31438]

22 MARS 2008. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'utilisation, par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre ayant le logement dans ses attributions,

Vu les articles 80 à 87 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement complété par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004 et plus particulièrement l'article 80, 1°;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001, approuvant le règlement relatif à l'utilisation, pour le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances donné le 5 septembre 2005;

Vu l'accord du Ministre du Budget donné le 20 septembre 2005;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale rendu le 26 septembre 2005;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 21 novembre 2006 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

TITRE I<sup>er</sup>. — Terminologie

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans les articles qui suivent, il faut entendre par :

1° Ministre : le membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le Logement dans ses attributions;

2° Commissaire du Gouvernement : personne visée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 déterminant les modalités de l'intervention à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale auprès du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale;

3° Région : la Région de Bruxelles-Capitale;

4° Fonds : la société coopérative à responsabilité limitée « Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

5° Habitation : l'immeuble ou la partie d'immeuble, sis(e) dans la Région, qui est destiné(e) principalement au logement d'un ménage et qui fait l'objet du prêt hypothécaire complémentaire;

6° Demandeur :

— soit la personne physique qui souhaite obtenir un prêt hypothécaire complémentaire du Fonds;

— soit les personnes physiques qui souhaitent obtenir ensemble un prêt hypothécaire complémentaire du Fonds en vue de partager la même habitation;

7° Emprunteur : le demandeur qui a contracté un prêt hypothécaire complémentaire auprès du Fonds dans le cadre du présent arrêté;

8° Referentiedatum : de datum waarop de aanvullende hypotheeklening werd aangevraagd voor een welbepaalde woning, zoals deze door het Fonds aan de aanvrager werd meegedeeld;

9° Inkomsten : alle inkomsten van de aanvrager en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, waarop in België of in het buitenland personenbelasting verschuldigd is;

10° Kind ten laste :

— het kind dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager, die recht heeft op of verkrijger is van kinder- of wezenbijslag;

— elk ander kind dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager en waarvan het Fonds meent dat het op de referentiedatum werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat het kind gerechtigd is tot kinder- of wezenbijslag.

Voor het vaststellen van het aantal kinderen ten laste wordt het kind dat gerechtigd is tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen gelijkgesteld met twee kinderen;

11° Verkoopwaarde van de woning : de door het Fonds op grond van een schatting vastgestelde waarde;

12° Eigen middelen : elke persoonlijke inbreng waarvoor de aanvrager geen schulden is aangegaan, ongeacht of diens investering in de verrichting spaargeld betreft, giften, de waarde van materialen die hij in zijn bezit heeft, de waarde van de toepassing van materialen door zijn toedoen, onroerende zakelijke rechten of de opbrengst van de vervreemding hiervan;

13° Hypotheekonderneming : onderneming bedoeld bij de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

14° Lening : aanvullende hypotheeklening waarvan de toekenning het voorwerp uitmaakt van dit besluit;

15° Ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing : de ruimten zoals beschreven op het plan nr. 3 aangehecht aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 september 2001 tot goedkeuring van het ontwerp van Gewestelijk ontwikkelingsplan.

## TITEL II. — Voorwerp van de leningen

**Art. 2.** Het Fonds is gemachtigd om binnen de perken van het door het Gewest toegestane investeringsvermogen gebruik te maken van de kapitalen van het fonds B2 om aanvullende hypotheekleningen toe te staan aan jonge gezinnen om voor hen de toegang tot het eigendom van een bestaande of te bouwen woning te bevorderen.

Als het een bestaande woning betreft, is de lening bestemd om in hoofdzaak de kosten voor de aankoop- en de leningsakte en in bijzaak een deel van de aankoopprijs te betalen.

Als het een te bouwen woning betreft, is de lening bestemd om in hoofdzaak de kosten voor de aankoop- en de leningsakte en in bijzaak een deel van de bouwkost te betalen.

Mits de Minister hiermee instemt, stelt het Fonds toekenningsprioriteiten voor deze leningen vast.

## TITEL III. — Voorwaarden verbonden aan de leningen

**Art. 3.** Elke natuurlijke persoon die zich als aanvrager aandient, moet op de referentiedatum permanent in België verblijven en minder dan 35 jaar oud zijn.

**Art. 4.** De aanvrager moet bij een hypotheekonderneming als ontleners één of ten hoogste twee hypotheekleningen verkregen hebben met de volgende eigenschappen :

— zij hebben de nieuwbouw- of aankoopverrichting van de woning als voorwerp, eventueel gepaard gaand met werken;

— zij bedragen in totaal minstens 80 % van de verkoopwaarde van woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken;

— zij worden gelijktijdig met de lening gesloten.

8° Date de référence : la date de la demande du prêt hypothécaire complémentaire concernant une habitation déterminée, telle qu'elle est notifiée au demandeur par le Fonds;

9° Revenus : l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger, du demandeur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage;

10° Enfant à charge :

— l'enfant hébergé régulièrement par le demandeur et pour lequel ce dernier est attributaire ou allocataire d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin;

— tout autre enfant hébergé régulièrement par le demandeur, que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin.

Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé, est assimilé à deux enfants;

11° Valeur vénale de l'habitation : la valeur telle que déterminée par le Fonds sur la base d'une expertise;

12° Moyens propres : tout apport personnel ne résultant d'aucun endettement du demandeur, que ce dernier investit dans l'opération, tels qu'économies, dons, valeur des matériaux en sa possession, valeur de la mise en œuvre de matériaux par ses soins, droits réels immobiliers ou produit résultant de l'aliénation de ceux-ci;

13° Entreprise hypothécaire : entreprise visée par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire;

14° Prêt : prêt hypothécaire complémentaire dont l'octroi fait l'objet du présent arrêté;

15° Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation : les espaces tels que décrits au plan n° 3 annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 arrêtant le projet de plan régional de développement.

## TITRE II. — Objet des prêts

**Art. 2.** Le Fonds est autorisé à utiliser les capitaux du fonds B2, dans les limites du pouvoir d'investissement accordé par la Région, pour octroyer des prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages en vue d'encourager l'accès de ces derniers à la propriété d'une habitation existante ou à construire.

S'il s'agit d'une habitation existante, le prêt est destiné principalement au paiement des frais d'actes d'achat et de prêt et accessoirement à celui d'une partie du prix d'acquisition.

S'il s'agit d'une habitation à construire, le prêt est destiné principalement au paiement des frais d'actes d'achat et de prêt et accessoirement à celui d'une partie du coût de la construction.

Moyennant l'accord du Ministre, le Fonds peut définir des priorités d'octroi de ces prêts.

## TITRE III. — Conditions des prêts

**Art. 3.** Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, résider en permanence en Belgique et être âgée de moins de 35 ans.

**Art. 4.** Le demandeur doit avoir obtenu en qualité d'emprunteur auprès d'une entreprise hypothécaire, un ou au maximum deux prêt(s) hypothécaire(s) dont les caractéristiques sont :

— avoir pour objet l'opération de construction ou d'acquisition, éventuellement assortie de travaux, de l'habitation;

— atteindre au minimum de 80 % de la valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux;

— être conclu(s) simultanément au prêt.

**Art. 5. § 1.** De inkomsten mogen niet hoger zijn dan in totaal 54.364 euro.

Dit bedrag wordt verhoogd met 2.718 euro per kind ten laste, en dit tot maximaal vier maal.

§ 2. Voor de inkomsten wordt in aanmerking genomen :

— het op twee na laatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de eerste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt;

— het voorlaatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de laatste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt.

Het Fonds kan evenwel beslissen een ander jaar in aanmerking te nemen dan de hierboven vermelde jaren wanneer de inkomsten voor het ene of het andere van deze jaren, al naargelang van het geval, niet vastgesteld kunnen worden.

§ 3. De bedragen vermeld in § 1 van dit artikel zijn gebonden aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van de maand november 2006. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

§ 4. Bij gebrek aan aanslagbiljet of fiscaal bewijs kan het inkomen verantwoord worden aan de hand van alle bewijsmiddelen die door het Fonds in overeenstemming met de Regeringscommissarissen aanvaard worden.

**Art. 6. § 1.** Als de aanvrager of ieder ander van diens gezinsleden een zakelijk recht zouden hebben op een ander onroerend goed dan de woning of het gebouw uitsluitend bestemd voor de uitoefening van hun beroep, dan kan het Fonds, binnen de voorwaarden die het zelf stelt, de toekenning van de lening afhankelijk stellen van :

— hetzij de verkoop van het goed voorafgaand aan het verlijden van de leningsakte, waarna de netto opbrengst van deze verkoop als eigen middelen gebruikt moet worden;

— hetzij de verkoop van het goed na het verlijden van de akte, waarna de netto-opbrengst van deze verkoop bestemd moet worden voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening;

— hetzij de bestemming van elke opbrengst die de aanvrager of ieder ander van diens gezinsleden uit hoofde van dit zakelijk recht toekomt, voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening.

Deze laatste twee mogelijkheden kunnen samen opgelegd worden.

§ 2. Als de ontlener of ieder ander van diens gezinsleden een zakelijk recht zouden hebben op een ander onroerend goed dan de woning of het gebouw uitsluitend bestemd voor de uitoefening van hun beroep, dan kan het Fonds, binnen de voorwaarden die het zelf stelt :

— hetzij de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling eisen van het uitstaande saldo van de lening;

— hetzij eisen dat elke opbrengst die de ontlener of ieder ander van diens gezinsleden uit hoofde van dit zakelijk recht toekomt, bestemd wordt voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van het uitstaande saldo van de lening.

**Art. 7.** De aanvrager en de ontlener moeten het Fonds alle noodzakelijke gegevens en alle vereiste bewijsstukken bezorgen bij toepassing van de bepalingen van dit besluit.

Gebeurt dit niet, mag het Fonds zich binnen de wettelijke perken gegevens en bewijsstukken verschaffen bij de bevoegde bestuursdiensten. De kosten verbonden aan deze stappen kunnen ten laste gelegd worden van de aanvrager en de ontlener.

**Art. 5. § 1<sup>er</sup>.** Les revenus ne peuvent excéder le montant global de 54.364 euros.

Ce montant est majoré de 2.718 euros par enfant à charge, avec un maximum de quatre majorations.

§ 2. Les revenus pris en compte sont ceux de :

— l'antépénultième année précédant celle de la date de référence, lorsque cette dernière se situe dans les six premiers mois de l'année civile en cours;

— la pénultième année précédant celle de la date de référence, lorsque cette dernière se situe dans les six derniers mois de l'année civile en cours.

Toutefois, le Fonds peut décider de prendre en considération une année autre que celles définies ci-dessus, lorsque les revenus relatifs, selon le cas, à l'une ou l'autre des années précitées ne peuvent être établis.

§ 3. Les montants indiqués au § 1<sup>er</sup> du présent article sont rattachés à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2006. Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 4. A défaut d'avertissement-extrait de rôle ou d'attestation fiscale, les revenus peuvent être justifiés par tous les moyens de preuve acceptés par le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement.

**Art. 6. § 1<sup>er</sup>.** Si le demandeur ou toute autre personne faisant partie de son ménage détiennent un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de leur profession, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine, subordonner l'octroi du prêt :

— soit à la vente du bien avant la passation de l'acte de prêt, le produit net de cette vente devant être utilisé comme moyens propres;

— soit à la vente du bien après la passation de l'acte, le produit net de cette vente devant être affecté au remboursement anticipé, total ou partiel, du prêt;

— soit à l'affectation de tout produit revenant au demandeur ou à toute autre personne faisant partie de son ménage du chef de ce droit réel au remboursement anticipé, total ou partiel, du prêt.

Les deux dernières éventualités peuvent être cumulées.

§ 2. Si l'emprunteur ou toute autre personne faisant partie de son ménage détiennent un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de leur profession, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine :

— soit exiger le remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du prêt;

— soit exiger l'affectation de tout produit revenant à l'emprunteur ou à toute autre personne faisant partie de son ménage du chef de ce droit réel au remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du prêt.

**Art. 7.** Le demandeur et l'emprunteur doivent transmettre au Fonds toutes les informations nécessaires ainsi que toutes les attestations requises en application des dispositions du présent arrêté.

A défaut, le Fonds peut, dans les limites des dispositions légales, se procurer ces informations et attestations auprès des services administratifs compétents. Les frais inhérents à ces démarches peuvent être mis à charge du demandeur et de l'emprunteur, selon le cas.

**Art. 8. § 1.** De ontlener moet volle eigenaar zijn van zijn woning, behoudens uitzondering aanvaard door het Fonds.

§ 2. Tijdens de hele duur van de lening moet de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, voldoen aan :

— de bewoonbaarheidsvoorwaarden rekening gehouden met de gezinssamenstelling van de ontlener;

— de veiligheids- en gezondheidsvoorwaarden;

zoals deze in de geldende wetgeving bepaald zijn of, bij gebrek hieraan, zoals deze beoordeeld worden door het Fonds.

Deze verplichting valt volledig en uitsluitend ten laste van de ontlener.

§ 3. De ontlener en diens gezinsleden moeten de woning volledig gebruiken. Zij moeten er bovendien hun woonplaats vestigen binnen een termijn van ten hoogste zes maanden na het verlijden van de akte van hypotheeklening of na de voltooiing van de werken.

Een gedeelte van de woning kan evenwel, binnen de door het Fonds bepaalde voorwaarden, bestemd worden voor beroeps- of handelsactiviteiten van de ontlener en van diens gezinsleden. In dat geval mag de oppervlakte die hiertoe bestemd wordt niet meer bedragen dan een vierde van de totale oppervlakte van de woning.

Als het Fonds dit evenwel verantwoord acht, kan binnen de voorwaarden die het zelf stelt van deze regels afgeweken worden mits het vooraf schriftelijk zijn toestemming geeft.

**Art. 9.** De verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, mag niet hoger zijn dan 216.000 euro. Als het gezin van de aanvrager meer dan twee personen omvat, wordt dit bedrag verhoogd met 5 % per bijkomende persoon.

Het plafond bedoeld in het eerste lid van dit artikel is gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemt overeen met de index van november 2006. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

Het Fonds kan beslissen dit plafond aan te passen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

#### TITEL IV. — Bedrag van de lening

**Art. 10.** De aanvrager moet zoveel mogelijk eigen middelen besteden aan de vastgoedverrichting waarvoor de lening wordt aangegaan.

**Art. 11. § 1.** Het Fonds stelt het bedrag van de lening vast rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de aanvrager.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van artikel 10 wordt het bedrag van de lening vastgesteld op ten hoogste 20 % van de totale kost van de nieuwbouw- of aankoopverrichting, eventueel gepaard gaand met werken aan de woning.

Het bedrag van de lening dat op die wijze berekend wordt, is evenwel beperkt tot het verschil tussen enerzijds het bedrag ter waarde van 120 % van de verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van werken, of van de totale kostprijs van de verrichting als deze lager is, en anderzijds de som van het bedrag van de in artikel 4 bedoelde hypotheeklening(en) en de eigen middelen.

Het bedrag van de lening mag evenwel niet kleiner zijn dan 9.000 euro en niet groter dan 30.000 euro.

Het Fonds kan beslissen deze bedragen aan te passen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

§ 3. De bedragen bedoeld in het derde lid van § 2 van dit artikel zijn gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemmen overeen met de index van november 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

**Art. 8. § 1<sup>er</sup>.** L'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation, sauf exception acceptée par le Fonds.

§ 2. Pendant toute la durée du prêt, l'habitation doit réunir, le cas échéant après la réalisation des travaux :

— les conditions d'habitabilité compte tenu de la composition du ménage de l'emprunteur;

— les conditions de sécurité et de salubrité;

telles que définies dans les dispositions légales en vigueur ou à défaut de pareilles dispositions, telles qu'appréciées par le Fonds.

Cette obligation incombe entièrement et exclusivement à l'emprunteur.

§ 3. L'emprunteur et les personnes faisant partie de son ménage doivent occuper entièrement l'habitation. Ils doivent, en outre, s'y domicilier dans un délai maximum de six mois après la passation de l'acte de prêt ou de l'achèvement des travaux.

Toutefois, dans les conditions que le Fonds détermine, une partie de l'habitation peut être affectée aux activités professionnelles ou commerciales de l'emprunteur ou des personnes faisant partie de son ménage. Dans ce cas, la superficie affectée à cet usage ne peut dépasser le quart de la superficie totale de l'habitation.

Si le Fonds l'estime justifié, il peut néanmoins être dérogé à ces règles moyennant son autorisation écrite préalable et dans les conditions qu'il détermine.

**Art. 9.** La valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, ne peut excéder 216.000 euros. Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de 5 % par personne supplémentaire.

Le montant visé au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article est lié à l'évolution de l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspond à l'indice de novembre 2006. Il est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et est arrondi à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

Le Fonds peut modifier ce plafond, moyennant l'accord du Ministre.

#### TITRE IV. — Montant du prêt

**Art. 10.** Le demandeur doit consacrer le plus possible de moyens propres à l'opération immobilière, qui fait l'objet du prêt.

**Art. 11. § 1<sup>er</sup>.** Le Fonds fixe le montant du prêt en tenant compte des possibilités financières du demandeur.

§ 2. Sans préjudice des dispositions de l'article 10, le montant du prêt est fixé à 20 % maximum du coût total de l'opération de construction ou d'acquisition, éventuellement assortie de travaux, de l'habitation.

Le montant du prêt ainsi calculé est toutefois limité à la différence entre d'une part, le montant correspondant à 120 % de la valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, ou au coût total de l'opération si ce dernier lui est inférieur, et d'autre part, le cumul du montant du ou des deux prêts hypothécaires visés à l'article 4 et des moyens propres.

Le montant du prêt ne peut cependant être inférieur à 9.000 euros ni supérieur à 30.000 euros.

Le Fonds peut décider de modifier ces montants, moyennant l'accord du Ministre.

§ 3. Les montants visés au 3<sup>e</sup> alinéa du § 2 du présent article sont liés à l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspondent à l'indice du mois de novembre 2006. Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier à l'indice du mois de novembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 et qu'il lui est égal ou supérieur.

**TITEL V. — Rentevoet**

**Art. 12.** De jaarlijkse rentevoet die geldt voor de lening wordt vastgesteld op 2 %. Als de woning evenwel gelegen is binnen een van de ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing bedraagt de rentevoet 0 %.

Het Fonds kan deze rentevoeten aanpassen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

**Art. 13.** Voor elk vervallen en niet betaald deel van de lening kan de rente binnen de wettelijke perken verhoogd worden.

**TITEL VI. — Duur, terugbetalingsdatum en vereffening van de lening**

**Art. 14.** De duur van de lening wordt vastgesteld door het Fonds in functie van de financiële mogelijkheden van de aanvrager. Deze duur mag evenwel niet langer zijn dan 10 jaar.

De lening wordt terugbetaald door middel van vaste maandelijkse termijnen. Als het Fonds in overeenstemming met de Regeringscommissarissen evenwel meent dat dit gerechtvaardigd is, kunnen deze maandelijkse termijnen progressief zijn.

**Art. 15.** Het bedrag van de lening wordt niet rechtstreeks aan de ontlener uitgekeerd, maar al naargelang van het geval aan de verkoper van de woning, aan de leveranciers van bouwmaterialen, aan de aannemers of aan andere schuldeisers die rechtstreeks betrokken zijn bij de verrichting waarvoor de lening is aangegaan. Op grond van verantwoorde redenen kan het Fonds hierover echter anders beslissen.

**TITEL VII. — Waarborgen**

**Art. 16.** De lening mag slechts worden toegestaan indien het Fonds, op grond van de gegevens waarover het beschikt, meent dat de ontlener in staat zal zijn zijn financiële verplichtingen na te komen.

**Art. 17.** Bij vervreemding van de woning dient de lening onmiddellijk volledig te worden terugbetaald.

**Art. 18.** De begunstigden van de lening verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar jegens het Fonds in de authentieke leningsakte. Zij dienen de woning met hypotheek te bezwaren ten gunste van het Fonds. In geen enkel geval zal aanvaard worden dat de inschrijving bij de hypotheekbewaarder de derde rang overschrijdt.

Elke heropname van krediet en elke wijziging van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte waaruit de in artikel 6 bedoelde hypotheek of hypotheeken volgen, zijn afhankelijk van de voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds.

**Art. 19.** De ontlener verbindt zich ertoe binnen de wettelijke perken zijn lonen, wedden of vervangingsinkomens af te staan aan het Fonds om de progressieve aanzuivering van eventuele achterstallen mogelijk te maken.

**Art. 20.** Het Fonds kan van de ontlener eisen dat hij, zodra de hypotheeklening afgesloten wordt, een tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal aangaat bij een verzekeraar erkend door de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen. Het voordeel en het terugkooprecht van deze verzekering moeten als inpandgeving aan het Fonds overgedragen worden ten belope van de bedragen die de ontlener nog aan het Fonds verschuldigd is.

**Art. 21.** De woning moet verzekerd worden tegen alle risico's zoals brand, waterschade, blikseminslag en ontploffing voor de nieuwwaarde van de woning en dit voor de hele duur van de lening.

De verzekering moet aangegaan worden bij een verzekeraar ingeschreven bij de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen.

**Art. 22.** Telkens het Fonds dit verantwoord acht, kan het elke waarborg eisen die niet vermeld staat onder deze titel in de artikelen 16 tot 21.

**TITRE V. — Taux d'intérêt**

**Art. 12.** Le taux d'intérêt annuel appliqué au prêt est fixé à 2 %. Toutefois, si l'habitation se situe dans l'un des espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation, le taux est de 0 %.

Le Fonds peut modifier ces taux d'intérêt, moyennant l'accord du Ministre.

**Art. 13.** Toute partie échue et non payée du prêt est passible d'une majoration d'intérêt, dans les limites des dispositions légales.

**TITRE VI. — Durée, remboursement et liquidation du prêt**

**Art. 14.** La durée du prêt est fixée par le Fonds en fonction des capacités financières du demandeur. Elle ne peut excéder 10 ans.

Le remboursement du prêt s'opère par mensualités constantes. Toutefois, si le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, l'estime justifié, ces mensualités peuvent être progressives.

**Art. 15.** Le montant du prêt n'est pas remis directement à l'emprunteur mais, selon le cas, au vendeur de l'habitation, aux fournisseurs des matériaux, aux entrepreneurs ou aux autres créanciers directement concernés par l'opération faisant l'objet du prêt. Toutefois, sur base de motifs justifiés, le Fonds peut en décider autrement.

**TITRE VII. — Garanties**

**Art. 16.** Le prêt ne peut être consenti que si, sur base des renseignements dont il dispose, le Fonds estime que l'emprunteur sera en mesure de respecter ses engagements financiers.

**Art. 17.** En cas d'aliénation de l'habitation, le prêt doit aussitôt être intégralement remboursé.

**Art. 18.** Les bénéficiaires du prêt s'obligent solidairement et indivisiblement à l'égard du Fonds, dans l'acte authentique de prêt. Ils doivent affecter l'habitation en hypothèque au profit du Fonds. En aucun cas, il ne sera accepté que l'inscription auprès du conservateur des hypothèques dépasse le troisième rang.

Toute reprise d'encours et toute modification des engagements résultant de l'acte constitutif du ou des deux prêts hypothécaires visés à l'article 6 sont subordonnées à l'autorisation écrite préalable du Fonds.

**Art. 19.** L'emprunteur s'engage à céder au Fonds ses salaires, appointements ou revenus de remplacement, dans les limites des dispositions légales, pour permettre l'apurement progressif des arriérés éventuels.

**Art. 20.** Le Fonds peut exiger que l'emprunteur contracte une assurance temporaire au décès à capital décroissant auprès d'un assureur agréé par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, dès la conclusion du prêt hypothécaire. Le bénéficiaire et le droit de rachat de cette assurance doivent être transférés au Fonds, à titre de mise en gage et à concurrence des sommes restant dues au Fonds par l'emprunteur.

**Art. 21.** L'habitation doit être assurée contre tous les risques, tels que l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et l'explosion, pour la valeur à neuf de l'habitation, et ce, pendant toute la durée du prêt.

L'assurance doit être contractée auprès d'un assureur inscrit à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

**Art. 22.** Le Fonds peut exiger toute autre garantie que celles visées sous le présent titre aux articles 16 à 21, s'il l'estime justifié.

## TITEL VIII. — Kosten

**Art. 23.** Behoudens de wettelijke kosten verbonden aan de hypotheek en wat verschuldigd is krachtens andere wettelijke of verordenende bepalingen mogen enkel de kosten voor het aanleggen van het dossier en voor de schatting van het goed of de goederen waarop de waarborg van toepassing is, al naargelang van het geval, voor rekening van de aanvrager of de ontlener gebracht worden.

**Art. 24.** Voor geen enkele aanvraag mogen de totale kosten voor het aanleggen van het dossier en voor de schatting meer bedragen dan 353 euro.

Dit bedrag is gebonden aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van de maand november 2006. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

Het Fonds kan het aanpassen onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

## TITEL IX. — Slotbepalingen

**Art. 25.** Als de ontlener niet alle verplichtingen naleeft die voortvloeien uit de bepalingen van dit besluit of van zijn leningsakte of onjuiste of onvolledige gegevens verschaft, dan kan het Fonds :

— hetzij de volledige en onmiddellijke terugbetaling eisen van de lening;

— hetzij een jaarlijkse rentevoet opleggen van ten hoogste 7 %.

Het Fonds kan deze rentevoet aanpassen, onder voorbehoud van de instemming van de Minister.

**Art. 26.** De begunstigde of voormalig begunstigde van een lening in het raam van dit besluit kan een tweede lening verkrijgen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het totale bedrag van de twee leningen niet groter is dan 30.000 euro.

Dit bedrag is gebonden aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkost van privé-woningen en stemt overeen met de index van november 2006. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast en afgerond tot op de euro lager of hoger naargelang het cijfer van de cents kleiner dan 50 is of gelijk aan of groter dan 50.

**Art. 27.** Komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit besluit :

— de begunstigden van een hypotheeklening bij het Fonds in het raam van het gebruik door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van de kapitalen van het fonds B2 voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen;

— de kopers van een reeds door het Gewest gesubsidieerde woning die te koop wordt of werd gesteld in het raam van de activiteiten van de G.O.M.B., de gemeenten of de O.C.M.W.'s.

**Art. 28.** Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 december 2001 houdende goedkeuring van het reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen wordt opgeheven.

Brussel, 22 maart 2008.

De Minister-President,  
Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken, Externe Betrekkingen en Informatica,

G. VANHENGEL

## TITRE VIII. — Frais

**Art. 23.** En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, seuls les frais de constitution de dossier et d'expertise du ou des bien(s) offert(s) en garantie peuvent être mis à charge du demandeur ou de l'emprunteur, selon le cas.

**Art. 24.** Pour chaque demande, le total des frais de constitution de dossier et d'expertise ne peut excéder 353 euros.

Ce montant est lié à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2006. Il est indexé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier à l'indice du mois de novembre de l'année précédant celle de l'adaptation et est arrondi à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

Il peut être modifié par le Fonds, moyennant l'accord du Ministre.

## TITRE IX. — Dispositions finales

**Art. 25.** Si l'emprunteur ne respecte pas toutes les obligations résultant des dispositions du présent arrêté ou de son acte de prêt, ou fournit des informations fausses ou incomplètes, le Fonds peut :

— soit exiger le remboursement intégral et immédiat du prêt;

— soit appliquer un taux d'intérêt annuel de 7 % maximum.

Le Fonds peut modifier ce taux, moyennant l'accord du Ministre.

**Art. 26.** La personne bénéficiant ou ayant bénéficié d'un prêt dans le cadre du présent arrêté, peut en obtenir un second à la condition expresse que le montant total de ces deux prêts n'excède pas le montant de 30.000 euros.

Ce montant est lié à l'indice ABEX du coût de la construction d'habitations privées et correspond à l'indice du mois de novembre 2006. Il est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> janvier et est arrondi à l'euro inférieur ou supérieur selon que le nombre de cents obtenu est inférieur à 50 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

**Art. 27.** Sont exclus du bénéfice du présent arrêté :

— les bénéficiaires d'un prêt hypothécaire auprès du Fonds dans le cadre de l'utilisation par le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux du fonds B2 pour ses opérations générales de prêts hypothécaires;

— les acquéreurs d'une habitation déjà subsidiée par la Région qui est ou a été mise en vente dans le cadre des activités de la S.D.R.B., des communes et des C.P.A.S.

**Art. 28.** L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001, approuvant le règlement relatif à l'utilisation, pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages, est abrogé.

Bruxelles, le 22 mars 2008.

Le Ministre-Président,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, des Relations extérieures et de l'Informatique,

G. VANHENGEL