

**LES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES DU  
FONDS DU LOGEMENT  
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**



**Le présent prospectus est d'application depuis le 23 février 2015.**

Les opérations qui sont décrites dans le présent prospectus sont soumises à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires.

Ces crédits sont soumis à la loi du 4 août 1992  
relative au crédit hypothécaire.

s.c.r.l. Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Siège social : rue de l'Eté, 73 - 1050 Ixelles  
TVA BE 0427.273.221 - RPM Bruxelles

BIC GEBABEBB – IBAN BE19 0010 6151 1012 - 001-0615110-12

Les informations à caractère personnel recueillies par le Fonds sont enregistrées dans un fichier que le prêteur utilise pour la gestion des crédits, pour avoir une vue d'ensemble des personnes qui s'adressent à lui et pour la promotion des différentes formules d'aide au logement qu'il propose. Selon la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée, chacun pour ce qui le concerne a le droit de consulter ce fichier qui porte le numéro d'identification 344349 et d'en demander la rectification, ainsi que le droit de s'opposer au traitement de ces données, sur demande et gratuitement, à des fins de direct marketing. Toute demande de consultation, de rectification ou d'opposition à un traitement aux fins de direct marketing s'adresse par lettre recommandée au prêteur, en y joignant une photocopie du recto et du verso de la carte d'identité du consommateur concerné.

Tout renseignement concernant le traitement du fichier peut être obtenu auprès de la Commission de la protection de la vie privée,  
Rue Haute, 139 B-1000 Bruxelles (tel : +32 (2) 213 85 40 / fax : +32 (2) 213 85 65).

Madame, Monsieur,

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale et dans le cadre de la politique que celle-ci mène pour faciliter l'accès au droit au logement, le Fonds offre aux ménages à revenus moyens ou modestes des crédits hypothécaires, des opérations de construction/rénovation-vente, une aide locative, ou encore des prêts à tempérament régionaux pour constitution d'une garantie locative.

Acquérir, construire, rénover un logement, ou encore le créer dans un espace désaffecté, est le fruit d'un travail important. De nombreux professionnels peuvent vous aider dans cette démarche. Par exemple, le notaire est à même de vous expliquer quels engagements sont contenus dans le compromis de vente ; il peut vous renseigner sur les avantages et les inconvénients de l'un ou l'autre mode d'acquisition et les frais que cela occasionne, il vous informe des aspects juridiques (actes, aspects matrimoniaux, ...). L'architecte vous conseille sur l'état du bâtiment, vous assiste dans l'élaboration d'un projet de rénovation et assure le suivi de la mise en œuvre de celui-ci. L'Administration dispense de précieux renseignements en ce qui concerne le bien : le bâti est-il conforme au permis d'urbanisme, quelles sont les prescriptions urbanistiques à respecter en matière de gabarit de l'immeuble ou de son affectation à l'habitat, le permis d'urbanisme est-il requis pour tels ou tels travaux, ... ?

L'équipe du Fonds se tient à votre disposition pour étudier avec vous ses formules de crédit hypothécaire. Elle vous fournira une information complète et personnalisée et répondra à vos questions. Les points abordés seront traités avec toute la discrétion requise et exclusivement en vue d'examiner aussi positivement que possible votre demande.

Le présent prospectus vous expose dans le détail les conditions de ses crédits hypothécaires, conditions déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008.

Soyez attentifs. La seule lecture de ce document ne suffit pas à vous assurer de l'obtention du crédit souhaité.

Nous vous suggérons de lire attentivement le présent prospectus. Si vous avez encore des questions ou si vous souhaitez obtenir une projection d'un bilan estimatif, n'hésitez pas à nous contacter (02/504.32.11).

Le Fonds construit et rénove par ailleurs des immeubles, en vue de les vendre ensuite comme logement. Les conditions principales de ces opérations de construction/rénovation-vente sont également exposées dans ce prospectus.

Si vous désirez des informations concernant l'aide locative ou les prêts à tempérament pour constitution d'une garantie locative, demandez le dépliant concernant le service qui vous intéresse.

Cordialement,

L'équipe du Fonds.

## **SOMMAIRE**

TITRE I <sup>er</sup> - Terminologie .....	5
TITRE II. - Objet des crédits.....	6
TITRE III. - Conditions des crédits .....	7
Obligation de résidence .....	7
Les revenus maximums du ménage.....	7
Détenion d'un droit réel sur un autre immeuble .....	8
L'obligation d'information.....	8
Les obligations relatives à l'habitation.....	8
La valeur maximale de l'habitation .....	9
TITRE IV. - Montant du crédit.....	10
Les moyens propres .....	10
La quotité prêtée et le montant maximum du crédit .....	10
La reprise d'encours .....	11
L'inscription hypothécaire .....	12
TITRE V. - Taux d'intérêt.....	12
Section 1 : dispositions générales .....	12
La première adaptation du taux d'intérêt .....	12
Les adaptations ultérieures du taux d'intérêt.....	14
Section 2 : dispositions relatives à la partie du crédit visant une meilleure performance énergétique de l'habitation .....	15
Section 3 : Détermination du taux pondéré applicable au crédit .....	16
TITRE VI. - Durée, remboursement et liquidation du crédit.....	16
Le remboursement par mensualités constantes .....	16
La durée de remboursement.....	17
La libération du montant prêté.....	17
TITRE VII. - Garanties.....	17
Conditions spécifiques .....	18
L'assurance temporaire au décès .....	18
L'assurance incendie .....	18
TITRE VIII. - Frais.....	19
L'expertise et les frais de dossier.....	19
TITRE IX. - Dispositions finales .....	19
TITRE IXbis. - Opérations de Constructions/Rénovations-Vente .....	20

## **TITRE I<sup>er</sup> - Terminologie**

### **Article 1.**

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;

La Région de Bruxelles-Capitale comprend les communes de : Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles (en ce compris Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek), Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre.

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 crédit;

6° Demandeur :

- soit la personne physique qui souhaite obtenir un crédit du Fonds;
- soit les personnes physiques qui souhaitent obtenir ensemble un crédit du Fonds en vue de partager la même habitation;

7° Emprunteur : le demandeur qui a contracté un crédit auprès du Fonds;

8° Date de référence :

la date de la demande du crédit concernant une habitation déterminée, telle qu'elle est notifiée au demandeur par le Fonds;

9° Revenus :

les revenus au sens de l'article 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, les revenus recueillis à l'étranger dans la mesure où ils ne rentrent pas dans l'assiette de cette disposition, et les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code précité, du demandeur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des enfants du demandeur âgés de moins de 25 ans à la date de la référence;

La même définition s'applique à l'emprunteur.

10° Personne à charge :

- l'enfant hébergé régulièrement par le demandeur et pour lequel ce dernier est, à la date de référence, attributaire ou allocataire d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin;
- tout autre enfant n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans, hébergé régulièrement par le demandeur, que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin ou qu'il est sans ressources;
- la personne apparentée au demandeur jusqu'au deuxième degré, qui fait partie de son ménage et que le Fonds estime être effectivement à sa charge à la date de référence si la preuve est apportée qu'elle ne dispose d'aucune ressource;

Le demandeur handicapé ou tout membre handicapé du ménage du demandeur, qui lui est apparenté jusqu'au deuxième degré, est assimilé à une personne à charge. Toutefois, seuls les enfants bénéficiaires d'allocations familiales d'enfant handicapé sont assimilés à deux personnes à charge.

Les mêmes définitions s'appliquent à l'emprunteur.

11° Handicapé :

- soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé;
- soit la personne reconnue par le SPF Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66 % d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;
- soit la personne, dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations de handicapés;
- soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi;

12° Valeur vénale de l'habitation : la valeur telle que déterminée par le Fonds sur la base d'une expertise;

13° Moyens propres :

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

14° m<sup>2</sup> brut habitable :

les surfaces des pièces d'habitation, en ce compris les cloisons, murs de façade et la moitié des murs mitoyens, hors caves, greniers et communs (escalier, palier, hall, sas, ...);

15° Coût moyen du m<sup>2</sup> brut habitable :

coût de l'ensemble des habitations acquises au moyen d'un crédit du Fonds, composé du prix d'acquisition des immeubles, du coût des travaux de construction ou de rénovation, mais à l'exclusion des taxes et impôts, divisé par le nombre total de mètres carrés bruts habitables des dites habitations.

Ce coût est observé pour une période s'étalant du 1<sup>er</sup> novembre d'une année au 31 octobre de l'année suivante.

Les habitations subsidiées par ailleurs par un pouvoir public quelconque n'entrent pas en ligne de compte pour la détermination du coût du m<sup>2</sup> brut habitable;

16° Travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de l'habitation :

tous travaux qui permettent une réduction de la demande d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée de l'habitation, ce qui peut inclure entre autres le chauffage, l'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage et ce, par diverses techniques, telles que l'isolation, l'utilisation de techniques à rendement amélioré ou l'autoproduction d'énergie.

## **TITRE II. - Objet des crédits**

### **Article 2.**

Le Fonds est autorisé à utiliser les capitaux du fonds B2, dans les limites du pouvoir d'investissement accordé par la Région, pour consentir l'une des formes de crédit visées à l'article 2 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et destinée :

- 1° principalement, à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, amélioration ou adaptation;
- 2° accessoirement, au remboursement de dettes antérieurement contractées à de telles fins, si le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, l'estime justifié.

Moyennant l'accord du Ministre, le Fonds peut définir des priorités dans le cadre du pouvoir d'investissement.

### **TITRE III. - Conditions des crédits**

#### ***Obligation de résidence***

##### **Article 3.**

Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, résider en permanence en Belgique.

Toutefois, le Fonds peut, à titre exceptionnel, déroger à cette règle, avec l'accord des commissaires du Gouvernement.

#### ***Les revenus maximums du ménage***

##### **Article 4**

§ 1<sup>er</sup>. Les revenus ne peuvent excéder le montant de 40.000 euros.

Ce montant est fixé à 50.000 euros lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 35 ans à la date de référence ou, pour l'application de l'article 15, lorsque toutes les personnes qui sont emprunteur ont moins de 35 ans au moment de l'adaptation du taux d'intérêt.

Les montants fixés aux alinéas précédents sont majorés de 5.000 euros par personne à charge, avec un maximum de 4 majorations.

§ 2. Les revenus pris en compte sont ceux afférents à :

- 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.

***Exemple :*** *Vous introduisez votre demande de crédit le 15 mai 2012. Votre ménage compte une personne à charge. Vos revenus afférents à l'année 2009 (exercice d'imposition 2010) ne peuvent excéder € 40.000,00 + € 5.000,00 = € 45.000,00 (montants à indexer).*

*Si votre demande est introduite le 3 juillet 2012, ce sont les revenus afférents à l'année 2010 (exercice d'imposition 2011) qui entrent en ligne de compte.*

*Si vous vous avez moins de 35 ans lorsque vous introduisez votre demande de crédit, vos revenus ne peuvent excéder € 50.000,00 + € 5.000,00 = € 55.000,00 (montants à indexer).*

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 2010. 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.

*Les montants, adaptés suivant les dispositions du présent paragraphe, figurent dans le tableau 1 des tarifs ci-annexés.*

§ 4. Sans préjudice de l'alinéa 2 du paragraphe 2, lorsque le demandeur ou l'emprunteur, selon le cas, démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité de fournir un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale relative à l'ensemble des revenus visés à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, il justifie ses revenus par tous les moyens de preuve. Le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, apprécie la force probante des moyens de preuve rapportés.

## ***Détention d'un droit réel sur un autre immeuble***

### **Article 5.**

§ 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 crédit :

- soit à la vente du bien avant la conclusion du crédit, le produit net de cette vente devant être utilisé comme moyens propres;
- soit à la vente du bien après la conclusion du crédit, le produit net de cette vente devant être affecté au remboursement anticipé, total ou partiel, du crédit;
- soit à l'application d'un taux d'intérêt annuel correspondant au maximum à celui visé au § 3 de l'article 14, majoré de 1 % l'an;
- 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 crédit.

Les trois 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 crédit;
- soit appliquer un taux d'intérêt correspondant au maximum à celui visé au § 3 de l'article 14, majoré de 1 % l'an;
- 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 crédit.

Ces éventualités peuvent être cumulées.

## ***L'obligation d'information***

### **Article 6.**

Le demandeur et l'emprunteur doivent transmettre au Fonds toutes les informations nécessaires ainsi que toutes les attestations requises en application des présentes dispositions.

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, soit du demandeur, soit de l'emprunteur, selon le cas.

*Cette obligation doit permettre au Fonds de pouvoir répondre en connaissance de cause à toute demande qui lui est adressée.*

## ***Les obligations relatives à l'habitation***

### **Article 7.**

§ 1<sup>er</sup> L'emprunteur doit, sans préjudice de l'article 12 et du titre VII, être plein propriétaire de son habitation ou titulaire d'un droit réel portant sur la totalité de l'habitation et de ses accessoires, lui permettant d'occuper cette habitation entièrement pendant au moins toute la durée du crédit.

§ 2. Pendant toute la durée du crédit, 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 par les dispositions légales en vigueur ou à défaut de pareilles dispositions, telles qu'appréciées par le Fonds.

Cette obligation de conformité incombe entièrement et exclusivement à l'emprunteur.



*Le crédit ne peut être accordé que si l'emprunteur s'engage à rendre et à maintenir l'habitation conforme aux exigences de :*

- l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement,*
- des articles 2 à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et ce, nonobstant le fait que ces ordonnance et arrêté s'appliquent aux logements loués,*
- de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.*

*Dans cette perspective, l'emprunteur s'oblige, entre autres et par exemple, à transmettre au Fonds, dans un bref délai après la conclusion du crédit, des attestations de conformité, établies par des organismes de contrôle agréés, des installations d'électricité, de gaz, de production d'eau chaude, de chauffage et de stabilité des balcons. Il fait vérifier également, par une entreprise spécialisée, le réseau d'égouts de l'habitation. En outre, si les planchers des cuisines et/ou salle de bains sont en bois, même recouverts ( par exemple par du vinyl, carrelage ou tapis-plain, ...), il fait exécuter un contrôle de la présence éventuelle d'un parasite du bois quelconque (mérule, petite vrillette, ...).*

*Le Fonds n'assume aucune responsabilité d'aucune sorte, ni à l'égard de l'emprunteur ou de ses ayants-droit ni à l'égard de tous tiers, en cas de dommage survenant suite au non respect par l'emprunteur de ces obligations relatives à l'habitation, figurant dans le présent paragraphe et cela, même dans le cas où le Fonds n'aurait pas pris d'initiative pour faire respecter lesdites obligations.*

§ 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 conclusion du crédit 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;
- à des fins de location. Dans ce cas, la superficie louée ne peut dépasser le tiers de la superficie totale de l'habitation.

En tout, la superficie ainsi affectée ne peut dépasser le tiers 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.

*Les incidences que cela pourrait avoir sur le taux d'intérêt du crédit sont stipulées à l'article 14 § 5.*

### ***La valeur maximale de l'habitation***

#### **Article 8.**

La valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, ne peut excéder € 265.500,00. Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de 10 % par personne supplémentaire, avec un maximum de 50 %.

Le montant visé à l'alinéa 1er est adapté au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier qui suit la publication du présent arrêté, en fonction de l'évolution du coût moyen du m<sup>2</sup> brut habitable. Si le nombre constitué par les trois derniers chiffres du résultat de cette opération arithmétique est supérieur à 0 euros et qu'il est inférieur ou égal à 500 euros, ce nombre est arrondi à 500 euros. Dans tous les autres cas, le résultat est arrondi au millier d'euros supérieur.

Le coût moyen au m<sup>2</sup> brut habitable de référence est celui au 31 octobre 2010.

*Les montants visés par le présent article, adaptés selon la formule ci-dessus, figurent dans le tableau 2 des tarifs ci-annexés.*

Le Fonds peut modifier les montants précités, moyennant l'accord du Ministre.

#### **TITRE IV. - Montant du crédit**

##### ***Les moyens propres***

#### **Article 9.**

Le demandeur doit consacrer le plus possible de moyens propres à l'opération immobilière qui fait l'objet du crédit.

##### ***La quotité prêtée et le montant maximum du crédit***

#### **Article 10.**

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

§ 2. Sans préjudice des dispositions de l'article 9, le montant du crédit ne peut dépasser :

1° le coût de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, sous le régime de la T.V.A.;

2° le prix d'acquisition de l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une opération d'achat d'une habitation existante;

3° le prix de la part de propriété à acquérir, lorsqu'il s'agit d'une opération de sortie d'indivision;

4° le coût des travaux, lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'assainissement ou d'adaptation;

5° le solde restant dû du crédit à rembourser, lorsqu'il s'agit d'une opération de remboursement de dettes.

Lorsque l'opération immobilière couvre plusieurs de ces éventualités, celles-ci sont cumulées pour déterminer le montant maximum du crédit.

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

**Exemple :** *Vous achetez une habitation (prix : € 150.000,00) qui nécessite une rénovation (coût : € 30.000,00). Sa valeur vénale après travaux est évaluée à € 160.000,00. Le bilan financier de cette opération s'établit comme suit :*

<i>Prix d'achat</i>	<i>€ 150.000,00</i>
<i>Coût des travaux</i>	<i>€ 30.000,00</i>
<i>Frais de l'acte d'achat</i>	<i>€ 21.400,00</i>
<i>Abattement pour diminution de la base imposable<sup>1</sup></i>	<i>€ - 7.500,00</i>
<i>Frais de l'acte de crédit (estimation)</i>	<i>€ 3.500,00</i>

*TOTAL € 197.400,00*

*En principe, le montant du crédit ne peut pas excéder € 160.000,00. Votre apport personnel devrait donc être de € 37.400,00<sup>2</sup>.*

<sup>1</sup> Dans cet exemple, les droits d'enregistrement que vous payez à l'occasion de l'achat et qui sont compris dans les frais d'acte d'achat, sont calculés au taux de 12,50 % du prix d'achat. Sous certaines conditions, notamment si vous ne possédez pas la pleine propriété d'une autre habitation, que vous comptez occuper le bien et habiter la Région pendant au moins 5 ans, vous pouvez bénéficier de la réduction de la base imposable prévue dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 décembre 2002 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Cette base imposable est réduite de €60.000,00, voire de €75.000,00 si l'habitation est située dans un E.D.R.L.R. (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.). En E.D.R.L.R., l'abattement pourrait donc atteindre jusqu'à €9.375,00.

<sup>2</sup> En E.D.R.L.R., cet apport pourrait donc être limité à €35.525,00.

Toutefois, le Fonds, en accord avec les commissaires du Gouvernement, peut déroger à cette dernière règle s'il l'estime justifié sur base de présomptions favorables, et accepter que le montant du crédit excède de 20 % maximum la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

*Le montant du crédit de € 160.000,00 pourrait être majoré de 20 % au maximum = € 192.000,00. Votre apport personnel se réduirait alors à € 5.400,00.*

§ 2bis. Lorsque le demandeur n'est pas en mesure d'offrir des garanties suffisantes au cédant du droit réel qu'il souhaite acquérir sur l'habitation, le Fonds peut, si le demandeur réunit les conditions de recevabilité pour l'obtention d'un crédit en application du présent arrêté et qu'il semble être satisfait à la condition fixée à l'article 19, apporter sa propre garantie sous une forme qu'il détermine.

§ 3. Sans préjudice des dispositions de l'article 13, le montant du crédit hypothécaire obtenu en application des dispositions du § 2 du présent article est limité à € 316.672,00 pour un ménage composé d'une ou de deux personne(s). Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de € 31.667,00 par personne supplémentaire, avec un maximum de 5 majorations.

Les montants visés à l'alinéa 1er sont adaptés au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier qui suit la publication du présent arrêté, en fonction de l'évolution du coût moyen du m<sup>2</sup> brut habitable et sont arrondis à l'euro supérieur.

Le coût moyen au m<sup>2</sup> brut habitable de référence est celui au 31 octobre 2010.

Le Fonds peut modifier les montants visés aux alinéas 1er et 2 du présent paragraphe, moyennant l'accord du Ministre.

*Les montants adaptés suivant les dispositions du présent paragraphe figurent dans le tableau 3 des tarifs ci-annexés.*

§ 4. Le montant du crédit fixé en application du paragraphe 3 peut, au besoin, être augmenté à concurrence du montant visé à l'article 16bis, alinéa 2, pour le financement des travaux visés à l'alinéa 3 de cet article.

§ 5. Si l'emprunteur réunit les conditions pour obtenir une restitution de droits d'enregistrement et/ou de taxes sur la valeur ajoutée, ou une intervention financière quelconque de la Région ou de tout autre pouvoir public, dans le cadre de l'opération immobilière faisant l'objet du crédit ou des frais y afférents, le Fonds peut exiger qu'il s'engage à effectuer toutes les démarches utiles pour en bénéficier et à en affecter le montant au remboursement anticipé du crédit.

### ***La reprise d'encours***

#### **Article 11.**

§ 1<sup>er</sup>. Au cours du remboursement du crédit, et pour autant que cela soit contractuellement prévu, l'emprunteur peut demander une reprise d'encours destinée principalement à l'exécution de travaux dans son habitation. Une telle reprise d'encours ne peut être accordée qu'une seule fois, sauf si un vice important affecte l'habitation.

§ 2. Toute demande de reprise d'encours est considérée comme une nouvelle demande de crédit au sens de l'arrêté. Cette reprise d'encours ne peut excéder, ni le capital déjà remboursé, ni la différence entre la valeur vénale de l'habitation après la réalisation des travaux et le solde restant dû du crédit.

**Exemple :** *Vous avez contracté un crédit de € 90.000,00. Après paiement de la 60ème mensualité, le solde restant dû du crédit s'élève à € 76.209,22. Si la valeur vénale de votre habitation est d'au moins € 90.000,00, vous pouvez réemprunter jusqu'à*  
$$€ 90.000,00 - € 76.209,22 = € 13.790,78$$
*Et cela, sans nouvelle inscription hypothécaire sur votre habitation.*

La reprise d'encours ne peut être inférieure à € 3.600,00.

Le Fonds peut modifier le montant visé à l'alinéa 2, moyennant l'accord du Ministre.

*Le montant adapté suivant les dispositions du présent paragraphe figure dans le tableau 4 des tarifs ci-annexés.*

§ 3. Le Fonds statue en fonction de la nature des travaux, de la solvabilité de l'emprunteur et de la charge de remboursement, ainsi que du pouvoir d'investissement qu'il décide d'affecter à l'ensemble de ces opérations.

### ***L'inscription hypothécaire***

#### **Article 12.**

§ 1<sup>er</sup>. L'habitation doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en premier, en deuxième rang ou en troisième rang. Le crédit en deuxième ou en troisième rang d'hypothèque ne peut excéder la différence entre la valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, et le solde restant dû du crédit en premier rang et, le cas échéant, en deuxième rang d'hypothèque.

**Exemple :** *Vous avez contracté un crédit pour l'achat de votre habitation de € 140.000,00. Le solde restant dû de votre crédit, après paiement des 60 premières mensualités, s'élève à € 122.042,44. Vous souhaitez réaliser des travaux. La valeur vénale de votre habitation, après ces travaux, est évaluée à € 150.000,00. Vous pouvez donc obtenir un crédit en second rang d'hypothèque dont le montant s'élève à maximum € 150.000,00 - € 122.042,44 = € 27.957,56.*

Toutefois, lorsque les inscriptions qui occupent les rangs d'hypothèque antérieurs sont prises au profit du Fonds, celui-ci peut, avec l'accord des commissaires du Gouvernement, sur base de présomptions favorables et de justificatifs circonstanciés, accepter que le montant du crédit de deuxième ou de troisième rang, selon le cas, excède la différence définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article.

Lorsque l'emprunteur a hypothéqué l'habitation au profit d'un tiers ou qu'elle est susceptible de l'être et que la ou les inscriptions occupent un rang antérieur à celui du Fonds, il s'interdit de demander toute reprise d'encours à ce tiers.

§ 2. Lorsque le Fonds l'estime justifié, l'acte de crédit peut stipuler, par dérogation au § 1<sup>er</sup>, le droit du Fonds de requérir à son profit une inscription hypothécaire sur l'habitation, en premier, deuxième ou troisième rang d'hypothèque.

Le cas échéant, les règles fixant le montant maximum du crédit déterminées au § 1<sup>er</sup> s'appliquent pareillement.

#### **Article 13.**

Le montant du crédit tel que fixé conformément aux dispositions des articles 10, 11 et 12 peut être majoré du montant de la prime d'assurance temporaire au décès à capital décroissant visée à l'article 24, lorsque cette assurance est payable au moyen d'une prime unique.

### **TITRE V. - Taux d'intérêt**

Le crédit est consenti au taux d'intérêt annuel réel de 3,50 %, figurant dans le tableau 5 des tarifs ci-annexés, sous la dénomination « taux de référence », majoré, le cas échéant, conformément aux dispositions des articles 5, 14, § 5 et 29. Il est adapté suivant les dispositions des articles 14 et 15 ci-après.

#### **Section 1 : dispositions générales**

### ***La première adaptation du taux d'intérêt***

#### **Article 14.**

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 16bis, le taux d'intérêt annuel appliqué au crédit est fixé selon les dispositions de la présente section.

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

$$I = Ir \times Rm/Rf$$

Où :

I = le taux d'intérêt annuel applicable au crédit;

Ir = le taux de référence visé au § 3 du présent article;

Rm = les revenus établis conformément aux dispositions de l'art. 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> et de l'art. 4, § 2.

Rf = le montant maximum des revenus visé à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> ou alinéa 2 selon le cas qui y est visé, et § 3.

Le taux est arrondi au centième de pour cent inférieur ou supérieur selon que le millième de pour cent obtenu est inférieur à 5 ou qu'il lui est égal ou supérieur.

§ 3. Le taux d'intérêt annuel de référence est fixé à 3,50 %.

§ 4. Le taux d'intérêt annuel tel que visé au § 2 du présent article est réduit de 0,50 % l'an par personne à charge. La réduction pour personnes à charge ne peut toutefois pas excéder 2 % l'an. Le nombre de personnes à charge pris en considération pour établir cette réduction est celui qui vaut à la date où le Fonds statue sur la demande de crédit.

Sans préjudice des dispositions de l'article 5 et du § 5 du présent article, le taux d'intérêt annuel ainsi calculé ne peut:

- être inférieur à 2,05 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 35 ans à la date de référence;
- ou être inférieur à 1,95 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque le demandeur a deux personnes à charge;
- ou être inférieur à 1,85 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque le demandeur a au moins trois personnes à charge.

Lorsque la situation du demandeur répond à plusieurs des cas visés ci-dessus, la solution la plus intéressante pour lui est appliquée lors de l'adaptation du taux d'intérêt.

Dans tous les autres cas, le taux d'intérêt annuel ne peut être inférieur à 2,10 % ni supérieur à 3,00 %.

*Exemple :*

*Le taux de référence (Ir) est de 3,50 %.*

*Les revenus du ménage (Rm) sont de €31.250,00.*

*Rf est de €40.000,00.*

*Les demandeurs ont 2 personnes à charge et ont plus de 35 ans.*

*Le taux d'intérêt annuel pour la première période de remboursement sera de :*

*3,50 % (Ir) \* 36.250,00 (Rm) / 40.000,00 = 3,1719 %, soit 3,17*

*Réduction pour personnes à charge - 1,00 %*

***Taux d'intérêt annuel du crédit 2,17%***

*Pour des demandeurs ayant moins de 35 ans et une personne à charge,*

*Le taux d'intérêt annuel pour la première période de remboursement sera de :*

*3,50 % (Ir) \* 41.250,00 (Rm) / 50.000,00 = 2,8875 %, soit 2,89%*

*Réduction pour personnes à charge - 0,50 %*

***Taux d'intérêt annuel du crédit 2,39%***

§ 5. En cas d'affectation partielle de l'habitation à des fins professionnelles ou commerciales, le taux d'intérêt annuel calculé conformément aux dispositions des § 2 et 4 du présent article est majoré de 1 % l'an.

En cas d'affectation de l'habitation à des fins de location, le Fonds peut, en fonction du produit locatif, appliquer une majoration de 1 à 3 % l'an au taux d'intérêt précité.

Ces deux majorations peuvent être cumulées.

§ 6. Le Fonds peut modifier les taux d'intérêt visés aux paragraphes 2 à 5, moyennant l'accord du Ministre.

§ 7 Sans préjudice de l'alinéa 2, lorsque le prix de l'habitation pour lequel le crédit est sollicité est ou a été subsidié par quelque pouvoir public ou par une personne de droit public ou privé contrôlée ou subsidiée par un tel pouvoir, les taux d'intérêt annuels fixés au § 4, alinéa 2, 2<sup>o</sup> tiret, et alinéa 4 sont majorés de 0,50% dans les cas qui y sont visés."

Lorsque le prix de l'habitation pour lequel le crédit est sollicité est ou a été subsidié par quelque pouvoir public ou par une personne de droit public ou privé contrôlée ou subsidiée par un tel pouvoir, le Ministre peut, après avis du Gouvernement, fixer d'autres taux d'intérêts supérieurs à ceux fixés aux §§ 3, 4 ou 5.

### ***Les adaptations ultérieures du taux d'intérêt***

#### **Article 15.**

§ 1<sup>er</sup>. Au cours de la période de remboursement du crédit, le taux d'intérêt annuel est adapté :

- la première fois, le 1<sup>er</sup> juin suivant le cinquième anniversaire de la conclusion du crédit, si celui-ci a été réalisé durant la période s'étalant du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mai et le 1<sup>er</sup> décembre suivant le cinquième anniversaire de la conclusion du crédit, si celui-ci a été réalisé durant la période s'étalant du 1<sup>er</sup> juin au 30 novembre;
- ensuite, tous les cinq ans à la date anniversaire de l'adaptation précédente.

§ 2. Afin de procéder à l'adaptation de ce taux d'intérêt, il est tenu compte :

- d'une part, de l'ensemble des revenus au sens de l'article 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, les revenus recueillis à l'étranger dans la mesure où ils ne rentrent pas dans l'assiette de cette disposition, et les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code précité, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des enfants du demandeur âgés de moins de 25 ans à la date de l'adaptation du taux d'intérêt ;
- d'autre part, du nombre de personnes à charge, tel qu'établi dans les 4 mois précédant l'adaptation.

Les revenus dont question à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont ceux afférents à :

- l'antépénultième année précédant celle de la date de l'adaptation lorsque cette dernière s'effectue, conformément au § 1<sup>er</sup>, le 1<sup>er</sup> juin ;
- la pénultième année précédant celle de la date de l'adaptation, lorsque cette dernière s'effectue, conformément au § 1<sup>er</sup>, le 1<sup>er</sup> décembre.

§ 3. Lors de son adaptation, le taux d'intérêt annuel appliqué au solde restant dû du crédit est fixé selon les modalités prévues à l'article 14, § 2, 3 et 5, étant entendu que dans la formule utilisée, Rm est établi conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> du § 2 du présent article.

§ 4. Le taux d'intérêt annuel tel que visé au § 3 est réduit de 0,50 % l'an par personne à charge. La réduction pour personnes à charge ne peut toutefois pas excéder 2 % l'an.

Sans préjudice des dispositions des articles 5 et 14, § 5, le taux d'intérêt annuel ainsi calculé ne peut:

- être inférieur à 2,05 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque toutes les personnes qui se sont constituées emprunteur ont moins de 35 ans à la date de l'adaptation;
- ou être inférieur à 1,95 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque l'emprunteur a deux personnes à charge;
- ou être inférieur à 1,85 % ni supérieur à 3,00 %, lorsque l'emprunteur a au moins trois personnes à charge;

Lorsque la situation de l'emprunteur répond à plusieurs des cas visés ci-dessus, la solution la plus intéressante pour lui est appliquée lors de l'adaptation du taux d'intérêt.

Dans tous les autres cas, le taux d'intérêt annuel ne peut être inférieur à 2,10 % ni supérieur à 3,00 %.

Si toutefois les revenus tels que définis au § 2. du présent article dépassent le montant maximum autorisé fixé à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> ou alinéa 3 selon le cas qui y est visé, tels qu'adaptés en application de l'article 4, § 3, le nouveau taux d'intérêt annuel est égal au taux d'intérêt de référence visé à l'article 14, § 3, sans préjudice des majorations prévues aux articles 5 et 14, § 5.

§ 5. Si le Fonds n'est pas en possession des attestations demandées en vue de l'application du présent article, le taux d'intérêt annuel est d'office porté au taux d'intérêt de référence visé à l'article 14, § 3, sans préjudice des majorations prévues aux articles 5, 14, § 5 et 29.

§ 6. A l'occasion de l'une des adaptations visées à l'article 15, § 1er, le Fonds peut, en accord avec le Ministre, arrêter des conditions d'adaptation différentes, à la condition qu'elles s'appliquent à l'ensemble des emprunteurs ressortissant, dans une même année civile, au même tarif résultant d'un même règlement.

Ces conditions d'adaptation différenciées ne s'appliquent à un emprunteur déterminé que dans la mesure où elles lui sont profitables.

§ 7. Sans préjudice de l'alinéa 2, lorsque le prix de l'habitation pour lequel le crédit est sollicité est ou a été subsidié par quelque pouvoir public ou par une personne de droit public ou privé contrôlée ou subsidiée par un tel pouvoir, les taux d'intérêt annuels fixés au § 4, alinéa 2, 2<sup>o</sup> tiret, et alinéa 4 sont majorés de 0,50% dans les cas qui y sont visés."

Lorsque le prix de l'habitation pour lequel le crédit est sollicité est ou a été subsidié par quelque pouvoir public ou par une personne de droit public ou privé contrôlée ou subsidiée par un tel pouvoir, le Ministre peut, après avis du Gouvernement, fixer d'autres taux d'intérêts supérieurs à ceux fixés au § 4.

#### **Article 16.**

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

### **Section 2 : dispositions relatives à la partie du crédit visant une meilleure performance énergétique de l'habitation**

#### **Article 16 bis**

Si vous disposez d'un crédit du Fonds, en cours de remboursement, ou encore, si vous êtes sur le point d'en contracter un pour l'acquisition d'une habitation, vous pourriez obtenir un crédit destiné à financer des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de l'habitation.

Ce crédit, d'un montant maximum de 25.000 euros, est octroyé au taux d'intérêt fixe de 0% l'an

L'ouvrage dans lequel les travaux seront exécutés doit avoir été occupé pour la première fois il y a au moins cinq ans.

Le demandeur s'engage pour toute la durée du crédit à renoncer à tout autre dispositif de crédit social ayant pour objet les mêmes travaux que ceux financés au moyen dudit crédit.

Le Fonds détermine, en accord avec le Ministre et en cohérence avec le régime des « primes énergie » et leurs conditions techniques, la liste des travaux pris en considération pour l'application du présent article.

*A titre exemplatif, les travaux susceptibles d'être financés au moyen de cette partie du crédit pourraient être les suivants, étant entendu que le Fonds se réserve le droit d'établir un ordre de priorité de ces travaux :*

#### ***Isolation et ventilation***

- *Isolation de la toiture*
- *Isolation des murs*
- *Isolation du sol*
- *Placement de vitrages isolants*
- *Toiture verte*
- *Protection solaire extérieure*
- *Ventilation*

#### ***Chauffage***

- *Chaudière*
- *Installation de chauffage*
- *Chauffe-eau*
- *Régulation thermique*
- *Pompe à chaleur*

### **Energie renouvelable**

- Panneaux solaires thermiques
- Panneaux solaires photovoltaïques
- Cogénération

### **Section 3 : Détermination du taux pondéré applicable au crédit**

Lorsque deux taux d'intérêt sont applicables au crédit, l'un suivant les dispositions de l'article 14 ou 15, et l'autre suivant les dispositions de l'article 16bis, le taux d'intérêt applicable au crédit, tel que stipulé dans l'acte de crédit, est déterminé selon la formule suivante :

$$Txn = (T14 * (Ki - KPEi)) / Ki, \text{ où :}$$

- Txn est le taux applicable au crédit ;
- T14, le taux de la partie du crédit fixé en application des articles 14 ou 15, selon le cas ;
- Ki, le montant total initial du capital prêté ;
- KPEi, le montant du crédit fixé conformément à l'article 16bis.

*Exemple : Vous sollicitez un crédit du Fonds de €135.000,00, dont €10.000,00 pour des travaux prévus à l'article 16bis.*

*Dans l'hypothèse où le taux d'intérêt fixé conformément à l'article 14 ou 15 est de 2 % l'an, ces montants, transposés dans la formule ci-dessus, se présenteraient comme suit :  
(2 % \* (€135.000,00 - €10.000,00)) / €135.000,00 = 1,85 %.*

*Le taux d'intérêt applicable à l'ensemble du crédit est donc fixé, jusqu'à la prochaine adaptation quinquennale, à 1,85 % l'an, soit à 0,1529 % le mois.*

## **TITRE VI. - Durée, remboursement et liquidation du crédit**

### **Le remboursement par mensualités constantes**

Le crédit est remboursable par mensualités égales et constantes. Le paiement des intérêts est dégressif, tandis que le remboursement du capital est progressif.

**Exemple :** Un crédit de € 100.000,00, en 25 ans, dont le taux mensuel est fixé pour la première période à 0,2466 % (taux annuel réel : 3 %), est remboursable par mensualités constantes de € 472,09. La première mensualité comprendra l'intérêt sur € 100.000,00, soit € 246,60, et amortira, pour la différence, soit € 225,49, le capital. La seconde mensualité paiera l'intérêt sur € 99.774,51, soit € 246,05 et amortira € 226,04 du capital, etc...

Le tableau ci-après permet de calculer le montant de la mensualité pour un crédit de €100.000,00.

Taux annuel	3,50 %	3,00 %	2,00 %	1,50%
Taux mensuel	0,2871 %	0,2466 %	0,1652 %	0,1241 %

Durée				
10 ans	€ 986,29	€ 963,72	€ 919,34	€ 897,43
15 ans	€ 712,19	€ 688,62	€ 642,69	€ 620,25
20 ans	€ 577,14	€ 552,55	€ 505,05	€ 482,04
25 ans	€ 497,68	€ 472,09	€ 422,99	€ 399,42
30 ans	€ 445,99	€ 419,40	€ 368,73	€ 344,60



## ***Le remboursement par mensualités progressives***

Le Fonds peut, dans les cas qu'il détermine, accepter que le crédit soit remboursé par mensualités progressives. Dans ce cas, le paiement des intérêts est dégressif et le remboursement du capital est progressif, tandis que la mensualité augmente annuellement, dans une proportion déterminée.

**Exemple :** *Un crédit de € 150.000,00, en 25 ans, dont le taux mensuel est fixé pour la première période à 0,1652 % (taux annuel réel : 2 %), est remboursable par mensualités constantes de € 634,49.*

*Si le Fonds accepte que ce même crédit soit remboursé par mensualités progressives et que la progression appliquée annuellement est de 1 % voici les mensualités qui seront exigibles.*

*Les 12 premières mensualités sont de € 567,43. De la 13<sup>ème</sup> à la 24<sup>ème</sup>, elles sont de € 573,10. Les 12 mensualités de la 5<sup>ème</sup> année de remboursement sont de € 590,47.*

*Le tableau ci-après permet de mesurer la progression de la mensualité au cours du remboursement du crédit, suivant les deux type de mensualités.*

Année	Mensualités constantes			Mensualités progressives		
	Capital	Intérêt	Mensualité	Capital	Intérêt	Mensualité
1	€ 386,69	€ 247,80	€ 634,49	€ 319,63	€ 247,80	€ 567,43
5	€ 418,58	€ 215,91	€ 634,49	€ 369,72	€ 220,75	€ 590,47
10	€ 462,16	€ 172,33	€ 634,49	€ 439,53	€ 181,04	€ 620,57
15	€ 510,27	€ 124,22	€ 634,49	€ 518,22	€ 134,01	€ 652,23
20	€ 563,40	€ 71,09	€ 634,49	€ 606,79	€ 78,71	€ 685,50
25	€ 622,07	€ 12,42	€ 634,49	€ 706,34	€ 14,12	€ 720,46

## ***La durée de remboursement***

### **Article 17.**

Le Fonds fixe la durée du crédit en fonction des ressources financières et de l'âge du demandeur, ainsi que de tout autre élément qu'il estime utile de prendre en considération. Cette durée est de trente ans maximum.

Le crédit doit être complètement amorti au moment où l'emprunteur ou, si plusieurs personnes se sont constituées emprunteur, le plus jeune parmi eux, atteint l'âge de 70 ans.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut néanmoins consentir des crédits pour une durée plus longue que celle prévue à l'alinéa premier et peut déroger à la condition d'âge stipulée au second alinéa.

## ***La libération du montant prêté***

### **Article 18.**

Le versement par le Fonds des fonds prêtés est opéré, avec le consentement de l'emprunteur, selon le cas, directement aux mains du vendeur (au moment de l'acte notarié), des fournisseurs ou entrepreneurs (en paiement des factures qu'ils produisent) ou aux mains des tiers dont la créance est reprise par le Fonds.

Au moment de la passation de l'acte de crédit ou de la conclusion de la reprise d'encours, les sommes prêtées par le Fonds, qui ne seraient pas directement affectées comme indiqué ci-dessus, devront lui être remises en nantissement. Le cas échéant, ces sommes produiront jusqu'au moment de leur restitution sous l'une des formes décrites ci-dessus, au profit de l'emprunteur, un intérêt au même taux que celui du crédit.

## **TITRE VII. - Garanties**

### **Article 19.**

Le crédit 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.

### ***Conditions spécifiques***

#### **Article 20.**

Afin d'empêcher que l'habitation fasse l'objet de spéculation ou qu'elle soit détournée de sa destination, l'emprunteur doit s'engager à respecter les clauses restrictives, fixées par le Fonds en accord avec le Ministre, concernant l'affectation, la modification ou la cession de l'habitation.

Ces contraintes sont l'obligation d'obtenir l'accord du Fonds si l'emprunteur désire louer, aliéner son habitation ou en modifier les caractéristiques de manière importante, ou encore en affecter une partie à l'usage professionnel ou commercial. Elles concernent aussi le droit de préemption dont bénéficie le Fonds pour acheter l'habitation de l'emprunteur au cas où ce dernier voudrait la vendre.

#### **Article 21.**

En cas d'aliénation de l'habitation, le solde du crédit doit aussitôt être intégralement remboursé.

En cas de remboursement anticipé du crédit, l'emprunteur est tenu du paiement d'une indemnité de emploi correspondant à trois mois d'intérêts calculés sur le capital remboursé par anticipation.

Exemple :	Le taux du crédit est de 3 % l'an, soit de 0,2466 % le mois. Vous remboursez € 50.000,00 par anticipation. Vous êtes donc tenu d'une indemnité de :
-----------	---

	$€ 50.000,00 \times 0,2466 \% \text{ le mois} \times 3 \text{ mois} = \underline{€ 369,90}$
--	---

	Par contre, ce capital ne sera plus producteur d'intérêts pour l'avenir.
--	--

Toutefois, s'il l'estime justifié, le Fonds peut, à la demande expresse de l'emprunteur, renoncer à exiger le paiement de l'indemnité de emploi prévue à l'alinéa 2.

A cet effet, il appartient à l'emprunteur d'apporter les éléments qui doivent permettre au Fonds de justifier de la dérogation, telle par exemple une situation de précarité sociale particulière.
--

#### **Article 22.**

Les bénéficiaires du crédit s'obligent solidairement et indivisiblement à l'égard du Fonds, dans le contrat de crédit. Ils doivent affecter l'habitation en hypothèque au profit du Fonds.

#### **Article 23.**

Comme garantie complémentaire des engagements pris et pour le cas où il serait en retard d'effectuer aux échéances prévues les paiements lui incombant en vertu du présent contrat, l'emprunteur, doit céder au Fonds toute somme lui revenant ou qui pourrait lui revenir à quelque titre que ce soit, notamment tous produits de réalisations mobilières ou immobilières, ou encore ses salaires, traitements, émoluments ou indemnités quelconques, la présente énumération n'étant pas limitative. Cette cession s'opère le cas échéant selon les dispositions des articles 1409 et suivants du Code judiciaire. Toutefois, lorsque la cession porte sur les sommes visées à l'article 1410, § 1er, du Code judiciaire, celle-ci est soumise aux dispositions des articles 27 à 35 de la loi du 12 avril 1965 relative à la protection de la rémunération des travailleurs.

### ***L'assurance temporaire au décès***

#### **Article 24.**

Le Fonds peut exiger que l'emprunteur contracte une assurance temporaire au décès à capital décroissant auprès d'un assureur agréé par la banque nationale de Belgique, en vigueur dès la conclusion du crédit.

Le cas échéant, les dispositions du contrat d'assurance doivent être agréées par le Fonds avant conclusion du crédit et prévoir, conformément au but de l'assurance, que le bénéfice et le droit au rachat de cette dernière sont transférés, à titre de mise en gage et à concurrence des sommes restant dues, au Fonds par l'emprunteur.

### ***L'assurance incendie***

## **Article 25.**

L'habitation doit être assurée contre tous les risques, tels que l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la valeur à neuf de l'habitation, et ce, aussi longtemps que le crédit n'est pas entièrement remboursé.

L'assurance doit être contractée auprès d'un assureur agréé par la banque nationale de Belgique. Le montant des indemnités auxquelles l'emprunteur a droit doit être transféré au Fonds, à titre de garantie, et est libéré au fur et à mesure de l'exécution des travaux de réhabilitation de l'habitation.

## **Article 26.**

Le Fonds peut exiger toute autre garantie que celles visées aux articles 19 à 25, s'il l'estime justifié.

## **TITRE VIII. - Frais**

### **Article 27.**

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.

### **Article 28.**

#### ***L'expertise et les frais de dossier***

*Le demandeur mandate le Fonds pour que celui-ci commande et paye en son nom et pour son compte une expertise immobilière auprès d'un expert agréé par le Fonds. L'expert adresse son rapport au demandeur et une copie conforme au Fonds.*

*Cette expertise est exclusivement réalisée aux fins :*

- a) de permettre au Fonds de déterminer la valeur vénale de l'habitation, conformément à l'article 1, 12° ;*
- b) de permettre au Fonds d'évaluer la garantie hypothécaire que l'habitation peut constituer ;*
- c) de donner au Fonds un aperçu de l'état et des caractéristiques principales de cette habitation, ainsi qu'une estimation de la nature et du coût des travaux qui seraient à y exécuter ;*
- d) de dresser un plan sommaire de cette habitation ;*
- e) de déterminer les éventuels travaux prioritaires en vue d'améliorer la performance énergétique du logement.*

*Le mandat précité est gratuit. L'expertise ne porte sur aucun objet autre que ceux fixés sous les lettres a) à e). Il appartient au demandeur de s'adresser à un architecte ou à un autre professionnel du secteur du bâtiment de son choix en vue de procéder à une étude approfondie du bien (relevés divers, investigations spécifiques, mission d'étude, ...).*

*En conséquence, du fait même du caractère limité du mandat, l'expertise n'engage aucunement la responsabilité du Fonds, même si des vices ou défauts quelconques, cachés, apparents ou devant apparaître par la suite n'y étaient pas mentionnés.*

*Le demandeur est tenu de rembourser au Fonds les frais que ce dernier aurait engagés en exécution de son mandat. A cet effet, le demandeur aura à faire l'avance des frais d'expertise au Fonds.*

*Lors du dépôt de sa demande de crédit, le demandeur doit également faire l'avance au Fonds des frais de constitution de dossier qui sont à sa charge.*

*Les coûts des frais d'expertise et de dossier sont précisés dans le tableau 6 des tarifs ci-annexés. En aucun cas, les avances que vous auriez à faire et dont question ci-dessus ne pourraient excéder ces montants.*

*Au cas où l'expertise ne serait pas réalisée, l'avance pour frais d'expertise serait aussitôt restituée au demandeur. De même, si sa demande de crédit n'était pas suivie d'une offre écrite de crédit, l'avance pour frais de dossier lui serait également remboursée.*

## **TITRE IX. - Dispositions finales**

### **Article 29.**

Si l'emprunteur ne respecte pas toutes les obligations résultant des dispositions du contrat de crédit, ou fournit des informations fausses ou incomplètes, le Fonds peut exiger le remboursement intégral et immédiat du crédit.

Il peut également appliquer un taux d'intérêt annuel correspondant au maximum à celui visé à l'article 14, § 3, augmenté le cas échéant des majorations prévues aux articles 5 et 14, § 5, et majoré de 3 % l'an et cela, dès la date de l'infraction.

Le contrat de crédit précise les circonstances dans lesquelles ce taux majoré peut trouver à s'appliquer.

## **TITRE IXbis. - Opérations de Constructions/Rénovations-Ventes**

### **Article 30.**

§ 1er. L'acquéreur d'un droit réel portant sur une habitation cédée par le Fonds dans le cadre de l'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement doit, au moment où il se propose d'acquérir cette habitation, répondre aux conditions de revenus fixés à l'article 4.

Le Fonds peut toutefois, avec l'accord du Gouvernement et sur proposition du Ministre, en réserver la cession à un acquéreur qui, du point de vue de ses revenus, répond aux conditions d'admission au logement social en application de l'article 4, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les revenus pris en compte sont ceux visés à l'article 4, § 2 du présent arrêté.

Le contrat de cession précise lesquelles des conditions de revenus visées à l'alinéa 1er ou 2 trouvent à s'appliquer. Cette information doit être communiquée à l'acquéreur préalablement à la conclusion du contrat.

§ 2. Le cessionnaire visé au paragraphe 1er ne peut, au moment où il se propose d'acquérir une habitation cédée par le Fonds, détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation visée à l'alinéa 1er ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession.

§ 3. La cession se fait aux conditions suivantes :

1°. Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation visée au paragraphe 1er ; à défaut, l'acquéreur devra s'acquitter d'un montant d'au moins 25 % du prix d'achat, réduit d'au moins 1,25 % par année écoulée depuis l'achat;

2°. L'habitation cédée par le Fonds est destinée à l'usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par le Fonds ;

3°. Lorsque le cessionnaire cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu au paiement d'une indemnité, laquelle ne peut excéder la différence entre le prix de la cession initiale et celui de la cession subséquente ;

4°. Toute cession ultérieure du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit sur celui-ci, ne peut, pendant un délai de vingt ans, se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées au paragraphe 1er, alinéa 1er ou 2, selon ce qui est précisé dans le contrat de cession visé au dernier alinéa du paragraphe 1er ;

A partir de la vingt et unième année, cette cession ou cette constitution ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixés à l'article 4 ;

Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions du paragraphe 2 ;

Le Fonds peut, sur base de motifs justifiés et en accord avec les commissaires du Gouvernement, déroger aux conditions dont question aux alinéas 1, 2 ou 3 ; ;

Ces conditions s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit ; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayant cause autres que leurs propres héritiers légaux ;

5°. La cession se fait à réméré ;

6°. Le Fonds a un droit de préemption pour le cas où l'habitation est cédée volontairement ou judiciairement.

Le Fonds arrête les conditions de la cession, eu égard aux principes ci-dessus, telles qu'elles figurent dans la convention de cession. Il informe le Ministre de ces conditions.

§ 4. Lorsque le droit portant sur l'habitation est cédé par le Fonds, la valeur de celle-ci peut excéder celle fixée à l'article 8 et le montant du crédit être supérieur à celui fixé à l'article 10. Ce dernier montant ne peut cependant pas excéder les sommes investies par le Fonds pour la réalisation de ladite habitation. ».

### **Le registre général**

La demande excède le nombre de logements offerts à la vente. C'est pourquoi le Fonds tient un registre de l'ensemble des candidatures, indépendamment de l'un ou l'autre logement en particulier. Les logements sont offerts à la vente par priorité aux candidats faisant état de la plus grande ancienneté, mais seulement dans la mesure où il y a adéquation entre la composition du ménage du candidat-acheteur et le logement proposé à la vente. Le Fonds décide à sa discrétion si cette exigence est rencontrée.

### **L'inscription**

Si vous souhaitez poser votre candidature et être inscrit dans le registre, il vous suffit de compléter un formulaire approprié à cet effet, que vous pouvez obtenir sur simple demande. Nous en accuserons réception dans les meilleurs délais. Cet accusé vaut inscription.

Il n'y a aucun frais lié à cette inscription. Pareillement, elle n'emporte aucune obligation d'achat dans votre chef, ni de vente dans celui du Fonds.

### **La mise en vente**

Une fois inscrit dans le registre, dès que nous mettrons en vente l'une ou l'autre habitation dans le cadre de nos opérations de construction/rénovation-vente, nous vous en informerons par simple courrier. Il vous sera alors loisible de manifester, dans un délai fixé et au moyen d'un formulaire ad hoc, votre intérêt pour le projet concerné.

Le cas échéant, nous en étudierons avec vous, en respectant l'ordre d'ancienneté des différentes candidatures, les implications. A cette occasion, la recevabilité de votre candidature sera également examinée.

Si l'étude précitée est positive, une visite des lieux sera organisée. Après celle-ci vous disposerez d'un délai déterminé pour nous communiquer une offre d'achat, éventuellement assortie d'une condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire. A défaut de respecter ce délai, le Fonds pourra réserver la priorité à un autre candidat-acquéreur.

### **La radiation du registre**

Votre candidature peut être radiée du registre général chaque fois que vous êtes invité à la confirmer et que vous ne le faites pas.

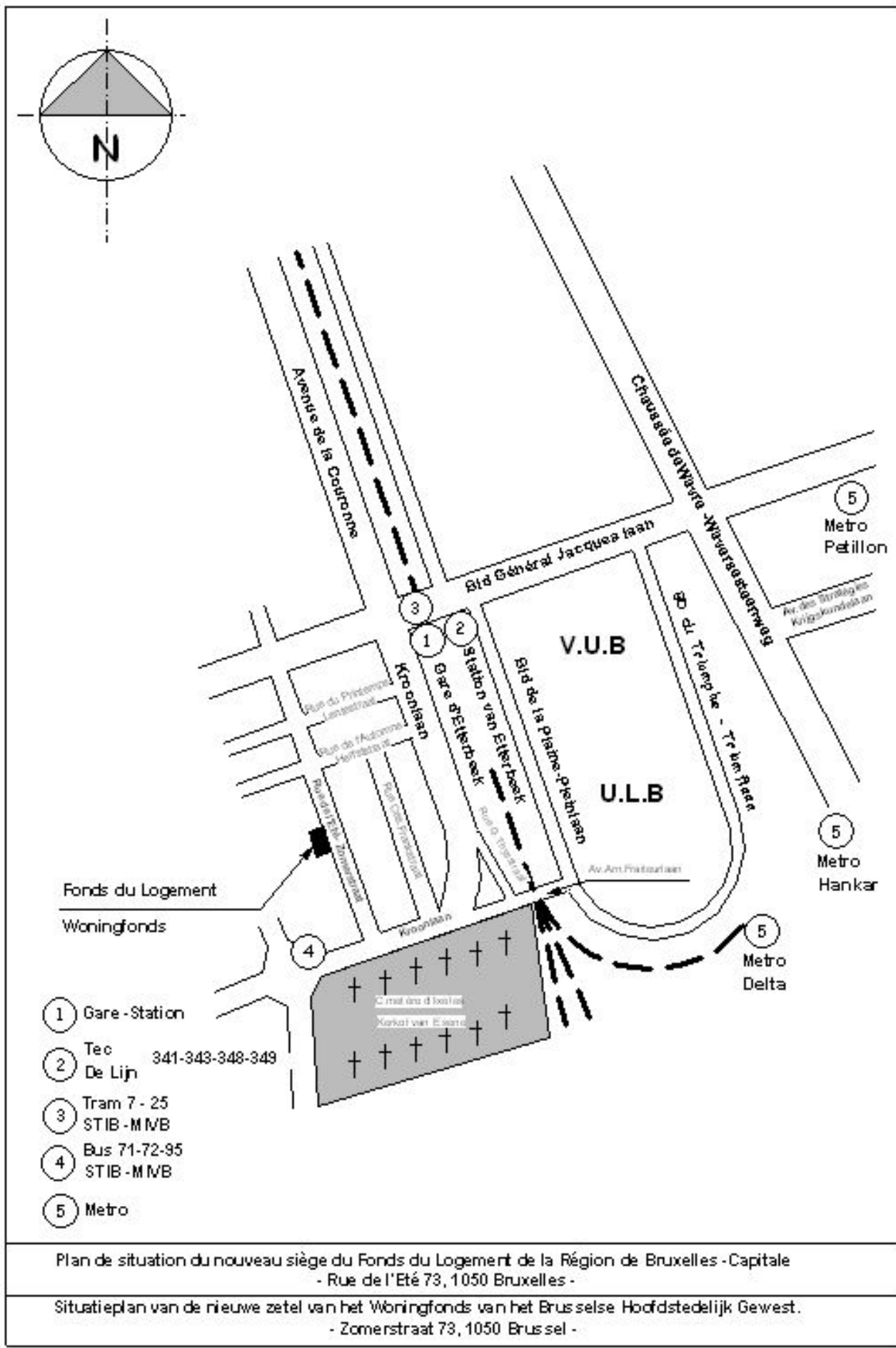
Tel sera par exemple le cas si, à l'occasion de la mise en vente d'un projet déterminé qui ne vous intéresse pas, vous omettez de confirmer votre candidature pour d'autres projets lorsque le Fonds vous y invite, ou encore lorsque ce dernier n'arrive pas à vous contacter faute de disposer de votre adresse exacte.

En d'autres termes, pour conserver votre candidature dans le registre général avec maintien de votre ancienneté, il vous suffit de confirmer celle-ci à chaque fois que nous vous y invitons. N'oubliez pas non plus de nous communiquer spontanément votre nouvelle adresse chaque fois que vous déménagez.

**Si vous avez encore des questions ou des observations, n'hésitez pas à nous contacter.**

## **Voici, en résumé, les étapes successives qui contribuent à la conclusion de l'acte de crédit :**

1. Consultation du prospectus.
2. Information personnalisée au Fonds (sur rendez-vous) et projection d'un bilan estimatif.
3. Dépôt de la demande de crédit au Fonds (sur rendez-vous).
4. Expertise de l'habitation.
5. Examen de l'expertise, élaboration du projet de rénovation éventuel, établissement du bilan de l'opération (sur rendez-vous).
6. Examen de votre dossier par le Conseil d'Administration du Fonds.
7. En cas d'accord, remise de notre offre de crédit (sous forme de projet d'acte).
8. Conclusion des assurances temporaire au décès à capital décroissant et incendie.
9. Passation de l'acte de crédit et mise à disposition des fonds suivant les dispositions de l'article 18 ci-avant.



## **Pour contacter le Fonds**

s.c.r.l. Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

rue de l'Été 73

1050 Ixelles



tél.: 02/504.32.11

fax : 02/504.32.01

[www.fonstdulogement.be](http://www.fonstdulogement.be)

### **Sur rendez-vous uniquement**

**Accès :** pour vous rendre au siège du Fonds, nous vous suggérons d'utiliser les transports publics (**parking difficile**).

Vous trouverez le plan d'accès à la page 23 du présent prospectus.



Pour les personnes à mobilité réduite, accès particulier en téléphonant préalablement au 02/504.32.11.

Editeur responsable : Lieve SCHEERLINCK - LALEMANT, rue de l'Été 73, à Ixelles.