

RÈGLEMENT DES PRÊTS À CONSENTIR PAR LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE (FONDS AB) À DES PROPRIÉTAIRES POUR LA RÉHABILITATION ET LA RESTRUCTURATION DE BIENS IMMOBILIERS DONNÉS EN GESTION OU EN LOCATION À UN OPÉRATEUR SOCIAL

TITRE I : TERMINOLOGIE

Article 1^{er}.

La société coopérative « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » est désignée, dans les articles qui suivent, sous la dénomination « Fonds ».

Article 2.

Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

- a) « Opérateur social » : un organisme à finalité sociale, un Centre public d'Action sociale, une commune, un organisme ou une association disposant d'un agrément en matière de politique du logement, d'action sociale ou d'économie sociale ;
- b) « Bien immobilier » : le bâtiment pris en gestion ou en location par un opérateur social qui le loue à un ménage disposant de revenus modestes ou en état de précarité ;
- c) « Logement » : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destinée à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ;
- d) « Travaux économiseurs d'énergie » : les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco primes telles que définies à l'article 90, al.1^{er}, 4^o, de l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- e) « Valeur vénale ou valeur estimée du logement » : sa valeur actuelle déterminée sur la foi d'une expertise du Fonds ;
- f) « Coût réel ou estimé des travaux » : leur prix réel fixé en tenant compte des frais d'expertise, des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des cahiers des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, du contrôle, du suivi et de la réception des travaux ainsi que de la TVA et des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise.

TITRE II : OBJET DES PRÊTS

Article 3.

Dans les limites fixées par son Conseil d'administration pour l'utilisation du Fonds AB, le Fonds peut consentir des prêts en vue de la réhabilitation et de la restructuration de biens immobiliers en logements, sis en Région Wallonne et affectés à l'usage d'habitation pour leur mise en conformité aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement fixés par le Gouvernement wallon.

Les prêts sont également consentis lorsqu'ils ont pour objet :

- de réaliser des travaux économiseurs d'énergie dans les logements réhabilités ou restructurés ;
- de mettre les logements en conformité aux règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie ;
- d'adapter les logements à la composition de la famille, au handicap ou à l'âge de la personne
- de favoriser toute forme de cologement ou d'habitat groupé.

TITRE III : CONDITIONS RELATIVES À L'EMPRUNTEUR

Article 4.

§1. L'emprunteur est une personne physique ou une personne morale.

Lorsque l'emprunteur n'est pas un opérateur social, il consent à la prise en gestion ou en location du logement réhabilité ou restructuré par un opérateur social ou le Fonds.

La gestion locative du logement doit s'opérer durant toute la période pendant laquelle le prêt est octroyé, et en tous les cas durant une période minimale de 9 ans, à l'exclusion de la durée des travaux.

Lorsque l'emprunteur est un opérateur social, il peut assurer lui-même, aux mêmes conditions, la gestion locative du logement.

§2. L'emprunteur est plein propriétaire ou emphytéote du logement visé au § 1.

TITRE IV : CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Article 5.

Le logement réhabilité ou restructuré est loué prioritairement à une famille nombreuse de condition modeste ou en état de précarité, ou à une ou plusieurs personnes du troisième âge, ou à une ou plusieurs personnes atteintes d'un handicap.

Accessoirement, le logement peut comporter un ou plusieurs locaux affectés à l'usage de services sociaux. Dans ce cas, le prêt est octroyé en proportion de la superficie affectée au logement.

Article 6.

Sous réserve des dérogations prévues à l'article 7 du présent règlement, la valeur vénale de chaque logement réhabilité ou restructuré ne peut excéder les valeurs vénales maximum autorisées pour les opérations d'acquisition-rénovation de logements pour familles avec trois enfants en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2015 concernant les prêts hypothécaires du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Article 7.

Par dérogation à l'article 2 e) du présent règlement, le Fonds peut, lorsque le montant du prêt ne dépasse pas 10.000 €, renoncer à l'expertise du logement et apprécier sa valeur vénale sur la base de tout document probant.

TITRE V : MONTANT MAXIMUM DU PRÊT

Article 8.

Le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris le prêt accordé en application du présent règlement, ne peut excéder 100 % du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration, majoré des honoraires d'architecte, des frais de notaire, des frais de dossier et, le cas échéant, du montant de la prime unique d'assurance décès visée à l'article 17 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds.

Le montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine d'euros supérieure ou inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

Article 9.

§1. Le prêt ne peut excéder, quel que soit son objet, 75.000 €.

§2. Le montant fixé au §1 est indexé au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2014), sur base de la formule suivante :

Montant maximum x indice ABEX du 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)
Indice ABEX du 1^{er} janvier 2013 (fixé à « 729 » en novembre 2012)

Le montant ainsi indexé est arrondi à la centaine d'euros supérieure ou inférieure, selon que le chiffre des dizaines atteint ou non cinquante euros.

Article 10.

L'emprunteur marque son accord pour que le montant des aides attribuées par la Région ou toute autre autorité publique dont il bénéficierait pour la réhabilitation du logement, vienne en déduction de l'encours du prêt au moment de leur liquidation.

TITRE VI : TAUX D'INTÉRÊT

Article 11.

Le taux d'intérêt applicable au prêt est fixé en référence au taux correspondant à 80 % de la moyenne des taux hypothécaires de même durée pratiqués par les quatre plus grandes banques en Belgique.

Le taux d'intérêt est fixe ou variable.

Article 12.

Le taux d'intérêt visé à l'article 11 est majoré, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

TITRE VII : DURÉE, REMBOURSEMENT ET LIQUIDATION DU PRÊT

Article 13.

La durée du prêt est fixée en fonction de la qualité de l'emprunteur, personne physique ou personne morale.

Il est spécifiquement tenu compte du montant du prêt et des ressources de l'emprunteur ; son âge est également pris en compte lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

Article 14.

Le remboursement du prêt, effectué par mensualités égales et constantes, comprend l'intérêt et l'amortissement du capital. Il est d'au moins cinquante pour cent du loyer perçu par l'emprunteur.

Article 15.

Le montant du prêt n'est pas remis en mains de l'emprunteur lui-même. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux.

TITRE VIII : GARANTIES

Article 16.

L'emprunteur consent, en garantie du prêt qui lui est octroyé, soit une inscription hypothécaire, soit un mandat hypothécaire au profit du Fonds.

Il s'engage également à ne pas aliéner ni hypothéquer le logement pour lequel le prêt est consenti et ce, jusqu'à parfait remboursement du prêt.

Le Fonds peut, si nécessaire, subordonner l'octroi du prêt à l'obtention de toute autre garantie réelle ou personnelle. S'il échet, il peut exiger la cession à son bénéfice des

créances locatives nées du contrat de location du logement réhabilité ou restructuré pour lequel le prêt est consenti.

Le Fonds peut, dans des circonstances exceptionnelles, dispenser l'emprunteur de la garantie visée à l'alinéa 1^{er} et, en tout cas, lorsqu'il s'agit d'une Commune ou d'un Centre public d'Action sociale.

Article 17.

Lorsque l'emprunteur contracte auprès d'un assureur agréé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers une assurance décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, la prime peut lui être avancée par celui-ci, dans les limites fixées par l'article 8 du présent règlement. Un exemplaire de ce contrat est remis au Fonds.

Article 18.

Durant toute la durée du prêt, l'emprunteur donne son bien en gestion ou en location à un opérateur social ou au Fonds, avec pour mission de réintroduire le logement dans le circuit locatif.

Le solde du prêt est remboursable immédiatement dès l'instant où l'emprunteur dénonce le mandat de gestion ou le contrat de location précité. Il est dans pareil cas redevable de l'indemnité de remploi visée à l'article 19 du présent règlement.

Article 19.

L'emprunteur peut procéder, à tout moment, au remboursement anticipé total ou partiel du solde restant dû du prêt. Dans ce cas, le Fonds peut lui demander de payer une indemnité de remploi correspondant à trois mois d'intérêts, calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt convenu.

Une indemnité analogue est due par l'emprunteur en cas de remboursement anticipé forcé du prêt.

TITRE IX : FRAIS

Article 20.

Au moment de l'octroi du prêt, l'emprunteur verse au Fonds, par prélèvement sur le prêt, un montant de 500 euros, au titre de frais de dossier.

*

* *