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

Le présent prospectus est d'application depuis le 1er avril 2022.

s.c. 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

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.

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 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 et adaptées en accord avec la Ministre**.

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.

L'équipe du Fonds.

Tout renseignement concernant les traitements de données à caractère personnel effectués par le Fonds peut être obtenu auprès de ce dernier, notamment en prenant connaissance de sa Charte Vie Privée disponible via la page web http://www.fondsdulogement.be ou en contactant son Délégué à la Protection des Données par voie postale ou via l'adresse dpo@wffl.be. Pour des informations générales concernant la protection de la vie privée et les réglementations applicables en la matière, toute personne concernée peut s'adresser à l'Autorité de protection des données, sise 35, rue de la Presse, à 1000 Bruxelles www.autoriteprotectiondonnees.be.

SOMMAIRE

TITRE Ier - Terminologie **4**

TITRE II. - Objet des crédits **6**

TITRE III. - Conditions des crédits **6**
Obligation de résidence *6*
Les revenus maximums du ménage *6*
Détention d'un droit réel sur un autre immeuble *7*
L'obligation d'information *7*
Les obligations relatives à l'habitation *7*
La valeur maximale de l'habitation *8*

TITRE IV. - Montant du crédit **9**
Les moyens propres *9*
La quotité prêtée et le montant maximum du crédit *9*
La reprise d'encours *10*
L'inscription hypothécaire *11*

TITRE V. - Taux d'intérêt débiteur et périodique **11**
Dispositions relatives au crédit visant à l'acquisition et/ou à la construction de l'habitation *11*
Dispositions relatives au crédit visant la rénovation et/ou une meilleure performance énergétique de l'habitation *13*
Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) *14*

TITRE VI. - Durée, remboursement et liquidation du crédit **14**
Le remboursement par mensualités constantes *14*
Le remboursement par mensualités progressives *15*
La durée de remboursement *15*
La libération du montant prêté *15*
Le remboursement anticipé et la réduction du montant du crédit *16*

TITRE VII. - Garanties **17**
Conditions spécifiques *17*
L'assurance temporaire au décès *18*
L'assurance incendie *18*

TITRE VIII. - Frais **18**
L'expertise et les frais de dossier *19*

TITRE IX. - Dispositions finales **19**
Absence du droit de rétractation *19*
Conséquences de la non – exécution du contrat de crédit *19*

TITRE IXbis. - Opérations de Constructions/Rénovations-Ventes **20**

TITRE Ier - 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, qui 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 « 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 ; est assimilée à une telle personne, une fondation créée en application du titre II de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations lorsque l'objet social de celle-ci consiste à assurer le logement à une personne protégée visée à l'article 491 du Code civil ;
- soit les personnes physiques qui souhaitent obtenir ensemble un crédit du Fonds en vue de partager la même habitation ; est assimilée à de telles personnes, une fondation créée en application du titre II de la loi du 27 juin 1921 précitée, lorsque l'objet social de cette fondation consiste à assurer le logement à plusieurs personnes physiques protégées, telles que visées à l'article 491 du Code civil, déterminées.

Lorsque le demandeur est une fondation, les conditions fixées par l'arrêté s'apprécient dans le chef de la ou des personnes protégées désignées par les statuts.

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 descendants au premier degré et ascendants au premier degré, ainsi que des adoptés et adoptants du demandeur.

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 dont le coût est à charge de l'emprunteur. A cet effet, le candidat emprunteur mandate le Fonds afin que ce dernier commande, en son nom et pour compte, l'expertise auprès d'un expert agréé.

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 œuvre de matériaux par ses soins, droits réels immobiliers ou produit résultant de l'aliénation de ceux-ci.

14° m² 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 m² 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 1er 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 m² 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.

17° Taux débiteur : le taux d'intérêt exprimé sur une base annuelle et visé à l'article I.9, 44°, du Code de droit économique.

18° Taux périodique : le taux d'intérêt exprimé sur une période mensuelle et visé à l'article I.9°, 44/1°, du Code de droit économique

19° TAEG : Le taux annuel effectif global, tel que visé à l'article I.9, 42°, du Code de droit économique.

20° ESIS : La fiche d'information standardisée européenne qui figure à l'annexe 3 du Livre VII du Code de droit économique.

21° Arrêté : 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.

22° Contrat-Cadre : Convention conclue entre le Fonds et l'emprunteur, pour une durée indéterminée, en matière de crédit ayant pour objet la constitution d'une sûreté hypothécaire pour toutes sommes dans laquelle plusieurs contrats de crédit à durée déterminée peuvent être convenues.

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 I.9, 53°, du Code de Droit Economique 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.

§ 1er. Les revenus ne peuvent excéder les montants suivants :

- Lorsque le demandeur, au moment de la conclusion du contrat de crédit, est une personne seule qui déclare qu'elle n'a pas l'intention d'occuper l'habitation avec d'autres personnes, les revenus ne peuvent pas excéder le montant de 45.000 euros ;
- Lorsque le demandeur déclare, au moment de la conclusion du crédit, faire partie d'un ménage composé de deux personnes ou plus, les revenus ne peuvent excéder 55.000 euros si une seule personne du ménage dispose des revenus ;
- Lorsque le demandeur déclare, au moment de la conclusion du crédit, faire partie d'un ménage composé de deux personnes ou plus, les revenus ne peuvent excéder 70.000 euros si au moins deux personnes du ménage disposent de revenus.

Les montants visés aux 2ème et 3ème tirets sont majorés de 5.000 euros par personne à charge, avec un maximum de quatre 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

Si vous introduisez votre demande de crédit :

- le 15 mai 2019, les revenus imposables pris en considération sont ceux afférents à l'année 2016 (exercice d'imposition 2017) ;
- le 3 juillet 2019, ce sont les revenus imposables afférents à l'année 2017 (exercice d'imposition 2018) qui entrent en ligne de compte.

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 § 1er du présent article sont rattachés à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2014. Ils sont adaptés chaque année au 1er 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 1er, 9°, 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.

§ 1er. 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 sa 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'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 deux dernières éventualités peuvent être cumulées.

§ 2. Si l'emprunteur acquiert postérieurement à la conclusion du crédit tout droit réel hormis la nue-propriété, d'un bien immobilier autre que l'habitation, et dont la destination principale est le logement, il devra céder ce droit dans l'année suivant son acquisition. Si l'emprunteur a spontanément et aussitôt informé le Fonds de cette acquisition, ce délai sera porté à 3 ans.

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.

Cette obligation doit permettre au Fonds de répondre en connaissance de cause à toute demande d'octroi de crédit et du respect des clauses de celui-ci.

Les obligations relatives à l'habitation

Article 7.

§ 1er 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, par exemple, à obtenir des attestations de conformité, établies par un organisme de contrôle agréé, des installations d'électricité, de gaz, de production d'eau chaude et de chauffage.

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 en tenant compte du respect des normes d'habitabilité, et moyennant l'autorisation écrite, expresse et préalable de celui-ci, le bien, objet du crédit, peut être affecté à des fins de location et/ou aux activités professionnelles ou commerciales de l'emprunteur ou des personnes faisant partie de son ménage.

En cas d'éventuelle mise à disposition totale, la durée maximale de cette mise à disposition est de 6 années.

Les incidences sur le taux d'intérêt du crédit sont stipulées à l'article 15 § 6

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 euros. 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 ci-dessus est adapté au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2012, en fonction de l'évolution du coût moyen du m² 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 m² 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.

§ 1er. 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 au prix de 180.000 euros qui nécessite une rénovation de 15.000 euros. Sa valeur vénale après travaux est évaluée à 190.000 euros. Le bilan financier de cette opération s'établit comme suit :

Prix d'achat	€ 180.000
Coût des travaux	€ 20.000
Frais de l'acte d'achat	€ 26.300
Frais de l'acte de crédit	€ 4.500
Total	€ 230.800

En principe, le montant du crédit ne peut pas excéder 190.000 euros. Votre apport personnel devrait donc être de 40.800 euros.

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 total des crédits octroyés objets du contrat-cadre excède de 20 % maximum la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

Le montant du crédit de 190.000 euros pourrait être majoré de 20 % et être porté à maximum 228.000 euros. Votre apport personnel se réduirait alors à 2.800 euros.

§ 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 de l'arrêté et qu'il semble être satisfait à la condition fixée à l'article 23, 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 265.500 euros 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 26.550 euros par personne supplémentaire, avec un maximum de 5 majorations.

Les montants visés ci-dessus sont adaptés au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2012, en fonction de l'évolution du coût moyen du m² brut habitable et sont arrondis à l'euro supérieur.

Le coût moyen au m² 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 due concurrence pour le financement des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de l'habitation.

§ 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.

Si vous réunissez les conditions pour l'obtention de la réduction de la base imposable des droits d'enregistrement, le coût total de l'opération mentionné dans l'exemple ci-avant serait réduit de € 21.875. Pour plus amples informations sur les conditions qu'il faut réunir pour pouvoir bénéficier de cette réduction, nous vous conseillons de vous adresser à votre notaire ou de consulter le site internet

http://fiscalite.brussels/bonus-logement-et-abattement

La reprise d'encours

Article 11.

§ 1er. 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. 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 € 190.000. Après paiement de la 60ème mensualité, le solde restant dû du crédit s'élève à 176.200 euros. Si la valeur vénale de votre habitation est d'au moins 190.000 euros, vous pouvez réemprunter jusqu'à

€ 190.000 - € 176.200 = € 13.800

et cela, sans nouvelle inscription hypothécaire sur votre habitation.

Elle ne peut être inférieure à 3.600 euros.

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.

§ 1er. L'habitation doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en premier, en deuxième ou en troisième rang. Toutefois, lorsque l'inscription en 1er rang d'hypothèque est prise au profit d'un tiers, le crédit qui est destiné principalement au financement des frais, honoraires et taxes inhérents à l'opération doit être garantie par une inscription en second rang d'hypothèque. En outre, l'emprunteur s'interdit de demander toute reprise d'encours à ce tiers.

Exemple

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

€ 150.000 - € 122.042,44 = € 27.957,56.

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

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 27, lorsque cette assurance est payable au moyen d'une prime unique.

TITRE V. - Taux d'intérêt débiteur et périodique

Article 14.

§ 1. Le taux d'intérêt débiteur est fixe. Il s'agit d'un taux d'intérêt unique pour la totalité de la durée du contrat de crédit, sous réserve des dispositions reprises aux articles 15 §6, 16 (crédit visant la rénovation et/ou une meilleure performance énergétique de l'habitation) et 32 (conséquence d'une mauvaise exécution du contrat de crédit) ci-après.

§ 2. Sans préjudice du §1ier, le crédit est productif d'intérêts au taux débiteur maximum de 3,00 %, soit au taux périodique (mensuel) de 0,2466 %.

§ 3. Le taux est fixé en fonction de la situation familiale et financière des emprunteurs conformément aux dispositions de l'article 15 ci-après.

§ 4. À dater de la signature de l'acte de crédit, le crédit octroyé par le Fonds produira à son profit des intérêts, calculés sur les sommes prélevées au taux mentionné dans les conditions particulières.

Article 15.

Dispositions relatives au crédit visant à l'acquisition et/ou à la construction de l'habitation

§ 1. Le taux d'intérêt débiteur est fixé le jour de la conclusion du crédit suivant la formule ci-après :

$$I = A + ((B - A) \times (\text{revenus} - C)) / (D - C)$$

Où : - « I » est le taux d'intérêt débiteur du crédit ;

- « revenus » sont les revenus établis conformément aux dispositions de l'article 1er, 9°, et de l'article 4, § 2;
- « A » est 1,7 % ;
- « B » est 2,5 % ;
- « C » est 0 euro ;
- « D » est 65.000 euros.

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

Le taux de référence et le montant « D » indexé figurent dans le tableau 5 des tarifs ci-annexés.

§ 2. Le taux obtenu en application du paragraphe 1 ne peut pas être inférieur à 2 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,1652 % le mois) ni supérieur à 2,5 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,2060 % le mois).

§ 3. Le taux d'intérêt débiteur fixé en application du paragraphe 1 est réduit de 0,10 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0083 % le mois) par personne à charge. La réduction pour personnes à charge ne peut toutefois pas excéder 0,40 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0333 % le mois). Le nombre de personnes à charge pris en considération pour établir cette réduction est celui qui vaut à la date de référence.

§ 4. Lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 40 ans à la date de référence, le taux d'intérêt débiteur fixé en application du paragraphe 1 est réduit de 0,10 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0083 % le mois).

§ 5. Sans préjudice du paragraphe 6 du présent article, le taux d'intérêt débiteur ainsi obtenu ne peut pas être inférieur à :

- 1,70 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,1406 % le mois) lorsque le demandeur a au moins trois personnes à charge ;
- 1,80 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,1488 % le mois) lorsque le demandeur a deux personnes à charge ou lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 40 ans à la date de référence ;
- 1,90 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,1570 % le mois) lorsque le demandeur a une personne 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.

Exemple

Les revenus du ménage sont de € 35.000.

Formule : **1,7 % + ((2,5 % – 1,7 %) x (35.000 – 0))/(65.000 – 0) = 2,13 %**

Les demandeurs ont plus de 40 ans et ont une personne à charge :

	Taux débiteur	Taux périodique
Résultat de la formule	2,13 %	0,1758 %
Réduction pour personne à charge	- 0,10 %	0,0083 %
Taux d'intérêt débiteur du crédit	2,03 %	0,1676 %

Pour des demandeurs ayant moins de 40 ans et deux personnes à charge :

	Taux débiteur	Taux périodique
Résultat de la formule	2,13 %	0,1758 %
Réduction pour personne à charge	- 0,20 %	0,0167 %
Réduction pour la condition d'âge	- 0,10 %	0,0083 %
Taux d'intérêt annuel du crédit	1,83 %	0,1512 %

§ 6. En cas d'affectation partielle du bien à des fins professionnelles ou commerciales, le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 15 est majoré de 0,01 % (soit une majoration périodique de 0,0008 %) dès le début de cette affectation.

Dans le cadre de la mise en location d'une partie de l'habitation pour autant que cette partie constitue une unité de logement distincte de celle occupée par l'emprunteur et qu'elle n'engendre aucun problème d'habitabilité de part et d'autre, le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 15 est majoré de 0,30% (soit une majoration du taux périodique de 0,0250%), et ce pendant toute la durée de celle-ci.

Dans le cadre de la mise en location d'une partie de l'habitation sans que cette partie ne constitue une unité de logement distincte de celle occupée par l'emprunteur et pour autant qu'elle n'engendre aucun problème d'habitabilité de part et d'autre, le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 15 est majoré de 0,01% (soit une majoration du taux périodique de 0,0008 %), et ce pendant toute la durée de celle-ci.

Le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 15 est majoré de 1% (soit une majoration du taux périodique de 0,0830%) en cas de location totale du bien et ce, dès le début de celle-ci.

Toutefois, si le loyer hors charge perçu est égal ou inférieur au loyer médian figurant à l'annexe 1-B de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'aide locative du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, pour un logement similaire comprenant un nombre de chambres identique, les majorations de 0,30% et 1% susmentionnées au présent paragraphe seront de 0,01 % (soit une majoration du taux périodique de 0,0008 %).

§ 7. 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 taux d'intérêt annuel applicable au crédit visant l'acquisition et fixé en application des paragraphes 1 à 6 est majoré de 0,50 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0416 % le mois), sans que le taux d'intérêt ainsi obtenu ne puisse être supérieur à 3% sans préjudice des majorations prévues à l'article 32.

Cette majoration ne s'applique pas au demandeur 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.

La grille des revenus d'admission au logement social figurent sur le site internet **www.slrb.irisnet.be** .

Le Ministre peut, après avis du Gouvernement, modifier cette majoration.

§ 8. Les montants indiqués au paragraphe 1 sont rattachés à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2014. Ils sont adaptés chaque année au 1er 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.

Dispositions relatives au crédit visant la rénovation et/ou une meilleure performance énergétique de l'habitation

Article 16.

§ 1. Le taux d'intérêt afférent au crédit destiné à financer des travaux permettant la rénovation et/ou une meilleure performance énergétique de l'habitation est fixé à 0 %.

§ 2 Le Fonds peut modifier les taux d'intérêt et montants des articles 15 et 16, en accord avec le Ministre.

Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)

Article 17.

Le taux annuel effectif global (TAEG) est le coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel. Ce TAEG tient compte des caractéristiques particulières du crédit (montant, durée, etc.) et permet de comparer différentes offres.

Il est établi à partir du coût total des frais liés à la souscription du crédit, tant dans sa phase précontractuelle (frais de dossier, frais d'expertise, frais liés à la constitution de l'hypothèque prévue dans l'acte de crédit) qu'après sa conclusion (remboursement du crédit, intérêts, primes annuelles d'assurance incendie et éventuellement d'assurance décès pour autant que le montant des primes soit connu lors de la conclusion du contrat).

Exemple

Caractéristiques particulières d'une opération de crédit

Montant du crédit	€ 253.825	Acte conclu le dernier jour d'un mois
Taux d'intérêt débiteur	1,90 % l'an	Soit un taux d'intérêt périodique de 0,1570% le mois
Durée du crédit	25 ans	Soit 360 mois

Frais y relatifs déterminant le TAEG

Frais de dossier	€ 60	A verser au Fonds dans les 8 jours de la constitution du dossier de crédit
Frais d'expertise	€ 266,20	
Frais d'acte de crédit	€ 5.600	A verser au notaire le jour de la passation de l'acte de crédit
Remboursement du crédit	€ 343.479,61	Soit € 12,29 dus le lendemain de la passation de l'acte de crédit majorés de 360 remboursements mensuels de € 923,53 à payer la première fois un mois et 1 jour après la passation de l'acte de crédit

Le TAEG de l'opération s'élève à 2,07 % l'an

Il est supposé que pour cette opération particulière le Fonds n'impose pas de souscrire une assurance décès et que le montant de la prime assurance incendie est inconnu

TITRE VI. - Durée, remboursement et liquidation du crédit

Le remboursement par mensualités constantes

Article 18.

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 en 25 ans, dont le taux périodique est fixé pour la première période à 0,2466 % (taux débiteur : 3 %), est remboursable par mensualités constantes de € 472,09. La première mensualité comprendra l'intérêt sur € 100.000, 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.

Taux débiteur	2,50 %	2,00 %	1,70 %
Taux périodique	0,2060 %	0,1652 %	0,1406 %

10 ans	€ 941,42	€ 919,34	€ 906,19
15 ans	€ 665,47	€ 642,69	€ 629,20
20 ans	€ 528,53	€ 505,05	€ 491,20
25 ans	€ 447,20	€ 422,99	€ 408,79
30 ans	€ 393,66	€ 368,73	€ 354,17

Le remboursement par mensualités progressives

Article 19.

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, en 25 ans, dont le taux périodique est fixé pour la première période à 0,1652 % (taux débiteur : 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 %, les 12 premières mensualités seront de € 567,43. De la 13ème à la 24ème, elles seront de € 573,10. Les 12 mensualités de la 5ème année de remboursement seront 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.

	Mensualités constantes			Mensualités progressives		
Année	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 20.

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 plus tard 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 21.

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 du contrat de crédit lorsque ce dernier n'est pas accompagné d'un acte de constitution de sûreté hypothécaire, les sommes prêtées par le Fonds, qui ne

seraient pas directement affectées comme indiqué ci-dessus, pourront être prélevées dans un délai de maximum de 24 mois suivant la conclusion du contrat de crédit.

A défaut de prélever l'entièreté des sommes mises à disposition, le montant du crédit sera réduit conformément à l'article 22 § 5 ci-après.

A titre d'exemple, la libération des fonds prêtés pourrait varier dans les cas suivants :

a) Lors de l'achat d'un bien immobilier, les fonds destinés au paiement du prix ou encore des frais d'actes sont mis à disposition du notaire au moment de la passation de l'acte authentique ;

b) Dans l'hypothèse de travaux de rénovation, de transformation ou d'amélioration de la performance énergétique, le montant du crédit n'est pas libéré dans son intégralité lors de la passation de l'acte ou de la conclusion du contrat de crédit , mais sous forme de paiement direct, au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;

c) Dans le cas d'un achat sur plan soumis à la Loi Breyne d'un logement nouvellement construit, les sommes seront prélevées au fur et à mesure de l'état d'avancement de la construction ;

d) Dans le cas d'un achat d'un logement nouvellement construit non soumis à la Loi Breyne, les sommes seront prélevées lors de l'entrée en jouissance du consommateur.

Dans le cas de la libération progressive des fonds (points b) et c)), ceux-ci seront prélevés par le consommateur par tranches selon l'avancement des travaux, sur la base d'une demande de libération des fonds formulée par le consommateur sur un support durable et sur production des factures justificatives directement à l'entrepreneur devant exécuter les travaux et/ou au fournisseur des matériaux.

Le remboursement anticipé et la réduction du montant du crédit

Article 22.

§ 1. Si l'emprunteur détient un droit réel sur un bien immobilier autre que le bien ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession, le Fonds peut, dans les conditions fixées à l'article 5, § 2, de 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, exiger l'affectation de tout produit perçu du chef de ce droit réel par l'emprunteur au remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du crédit conclu.

§ 2. L'emprunteur a également le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital prêté, après décompte des sommes dues que lui adressera le Fonds sur simple demande et sans frais.

Après en avoir informé le Fonds par écrit, par lettre recommandée au siège social du Fonds au moins 10 jours avant le remboursement, l'emprunteur a le droit d'effectuer une fois par année civile un remboursement partiel et anticipé du capital prêté, quel qu'en soit le montant. Tout autre remboursement partiel et anticipé du capital prêté qui s'effectue au cours de cette même année civile doit correspondre à dix pour cent au moins du capital prêté.

Pour le cas où l'emprunteur aurait plusieurs crédits en cours de remboursement, ou si, dans le cadre d'un même crédit, des modalités de remboursement différentes sont convenues et qu'il omet de préciser dans son information à quel crédit ou partie de crédit il souhaite affecter son remboursement, il est présumé le faire au crédit dont le taux d'intérêt est le moins élevé.

§ 3. En cas de remboursement anticipé volontaire ou forcé, l'emprunteur est tenu d'une indemnité de remploi correspondant à trois mois d'intérêts calculés au taux périodique du crédit concerné.

- En cas de remboursement anticipé total, cette indemnité est calculée sur le solde restant dû du crédit.
- En cas de remboursement partiel et anticipé, cette indemnité est calculée sur le montant du capital remboursé par anticipation.

L'indemnité de remploi n'est cependant pas due si le remboursement anticipé résulte de l'application du paragraphe 1 ou lorsque ce remboursement se fait en exécution d'un contrat annexé (assurance incendie ou solde restant dû, le cas échéant).

Exemple

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

€ 50.000 x 0,2466 % le mois x 3 mois = € 369,90

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

§ 4. Le Fonds détermine à la suite de tout remboursement partiel et anticipé et dans le respect de règles fixées par le Code de droit économique, la nouvelle mensualité du crédit.

Le Fonds établit un nouveau tableau d'amortissement qu'il communique sans frais au consommateur.

Le remboursement partiel et anticipé du crédit ne confère pas au consommateur le droit de suspendre ou de réduire le paiement des mensualités échues.

§ 5. Toute somme non prélevée par le consommateur dans le délai imparti pour la réalisation des travaux viendra en réduction du montant total du crédit concerné. Un nouveau tableau d'amortissement sera communiqué suivant les mêmes modalités que celles décrites ci-avant.

TITRE VII. - Garanties

Article 23.

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 24.

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 25.

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 26.

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 27.

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.

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.

Une telle assurance a pour but, dans le cas où vous viendriez à décéder avant le terme du crédit, le remboursement – partiel ou intégral – du solde restant dû du crédit. Vos héritiers et ayants droit n'auraient, par conséquent, plus à s'acquitter de votre dette, ou d'une partie de celle-ci.

Nous vous recommandons donc de prendre toutes les informations utiles auprès de professionnels du secteur des assurances et de comparer les offres des différentes institutions financières avant de décider de renoncer à une telle assurance, ou au contraire d'y souscrire et d'en fixer les conditions.

L'assurance incendie

Article 28.

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 agrée par l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA), ayant son siège social en 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 29.

Le Fonds peut exiger toute autre garantie que celles visées aux articles 23 à 28, s'il l'estime justifié.

TITRE VIII. - Frais

Article 30.

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.

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 ci-avant. 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.

Les frais de dossier ne sont, quant à eux, définitivement acquis au Fonds qu'après acceptation par le demandeur d'une offre de crédit

TITRE IX. - Dispositions finales

Article 31.

Absence du droit de rétractation

Conformément à l'article VII.138 du Code de droit économique, l'emprunteur ne dispose pas de droit de rétractation.

Cependant, ce dernier bénéficie d'un délai de réflexion de maximum 30 jours, correspondant à la durée maximale de la validité de l'offre de crédit proposée par le Fonds.

Article 32.

Conséquences de la non – exécution du contrat de crédit

Lorsque l'emprunteur ne respecte pas les obligations du contrat de crédit, les conséquences suivantes peuvent en découler :

- la mise en demeure de l'emprunteur ;

- l'application d'un intérêt de retard, d'une pénalité et/ou de frais de rappel ;
- l'enregistrement du contrat de crédit dans le volet négatif de la Centrale des Crédits aux Particuliers ;
- le droit pour le Fonds d'exiger avant le terme du crédit le remboursement intégral de son solde, ou celui de poursuivre la résolution du contrat de crédit ;
- le droit d'exécuter le contrat de cession de créances (voyez l'article 26) ;
- le droit de saisir et, au besoin, de poursuivre la vente forcée des biens mobiliers et immobiliers de l'emprunteur, le cas échéant, après avoir tenté de se concilier avec l'emprunteur par-devant le juge des saisies.

Le contrat de crédit précise les circonstances dans lesquelles ces sanctions peuvent trouver à s'appliquer, ainsi que leurs modalités.

Article 33.

L'emprunteur qui a des motifs de considérer que la législation applicable à sa demande de crédit ou à son crédit, selon le cas, n'a pas été correctement appliquée, peut introduire une plainte au Fonds à l'adresse suivante :

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sc

Service des plaintes de consommation
Rue de l'Eté 73
1050 Bruxelles
+32 2 504 32 11
Mail : dac_plaintes_klachten@fondsdulogement.be

Pour que le Fonds puisse traiter la plainte dans les meilleures conditions possibles, les informations suivantes doivent impérativement y figurer :

- l'identité complète du consommateur (nom, prénom, date de naissance et adresse) ;
- le cas échéant, le numéro de dossier de la demande de crédit ou du crédit ;
- les motifs de la plainte.

Si le Fonds ne répondait pas dans un délai raisonnable, il est loisible au consommateur d'introduire sa plainte auprès de l'asbl OMBUDSFIN. Cette association indépendante est chargée du règlement extrajudiciaire de litiges de consommation en matière de services financiers dans le but d'aider à résoudre les litiges entre un prêteur et un consommateur, en fournissant des avis en la matière ou en intervenant comme médiateur (à l'exception de la médiation de dettes). Le cas échéant, cette plainte doit être adressée à :

OMBUDSFIN asbl

North Gate II
Boulevard du Roi Albert II 8, bte 2
1000 Bruxelles
Mail : ombudsman@ombudsfin.be
Site web : www.ombudsfin.be

<u>TITRE IXbis. - Opérations de Constructions/Rénovations-Ventes</u>

Article 34.

§ 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 de l'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. ».

Vous avez un projet immobilier et vous souhaitez demander un crédit auprès du Fonds ? Voici les étapes qui vous restent à suivre.

Le prospectus des crédits

Le prospectus contient toutes les informations relatives aux conditions de recevabilité pour l'octroi d'un crédit du Fonds ainsi que les conditions particulières. Il est vivement conseillé de le lire attentivement. L'équipe du Fonds se tient bien entendu à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions qui en découleraient.

Le contact avec le Fonds

Vous vous êtes engagé à acheter un logement ou vous souhaitez concrétiser tout autre opération immobilière ? Prenez contact avec le Fonds par téléphone au 02/504.32.11 ou bien complétez le formulaire en ligne sur notre site web. Un entretien en nos bureaux vous sera proposé pour introduire votre demande de crédit.

La demande de crédit

Pour pouvoir se prononcer sur votre demande de crédit vous devrez constituer un dossier administratif. Votre gestionnaire de dossier établira avec vous la liste de documents nécessaires et adaptée à votre situation personnelle. Une fois le dossier complet le Fonds pourra statuer sur votre demande.

L'examen technique de l'habitation

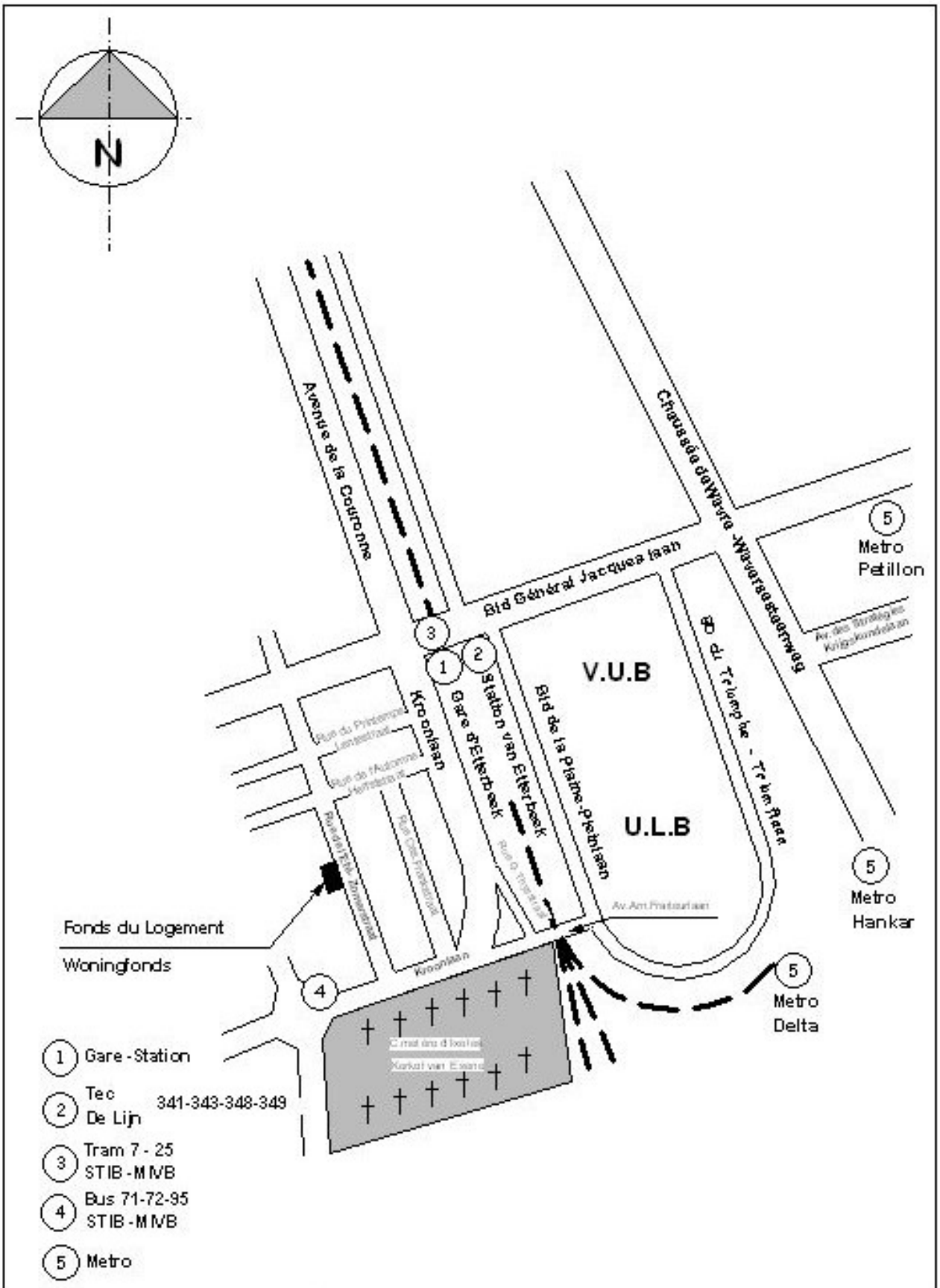
Afin de vérifier si le logement répond aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité, une analyse technique sera effectuée au moyen, dans la majorité des cas, d'une expertise immobilière commandée dès que votre dossier sera constitué. Cette analyse permettra aussi de convenir ensemble des travaux à financer via le crédit.

L'octroi du crédit

Une fois votre dossier de crédit complet, le Fonds se prononcera sur votre demande de crédit. Il vous adressera à cette fin son offre de crédit contenant toutes les conditions particulières de votre crédit.

La conclusion du contrat de crédit

Vous serez invité à conclure le contrat de crédit en nos bureaux où l'un de nos collaborateurs parcourra l'entièreté du contrat avec vous. Une fois le contrat signé, nous inviterons au besoin votre notaire à passer l'acte authentique de crédit.



Plan de situation du nouveau siège du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles - Capitale
- Rue de l'Eté 73, 1050 Bruxelles -

Situatieplan van de nieuwe zetel van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.
- Zomerstraat 73, 1050 Brussel -

Pour contacter le Fonds

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

rue de l'Eté 73

1050 Ixelles

tél.: 02/504.32.11
fax : 02/504.32.01

www.fondsdulogement.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 25 du présent prospectus.

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

Editeur responsable : Godelieve SCHEERLINCK - LALEMANT, rue de l'Eté 73, à Ixelles.