



L'aide régionale à la constitution d'une garantie locative

Le présent prospectus est d'application à partir du 1^{er} janvier 2023.

L'aide régionale décrite dans le présent prospectus est soumise notamment aux dispositions légales suivantes :

- Arrêté du 28 septembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement.
- Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement (M.B. 9 septembre 2003)
- 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'équipements des logements.
- 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.
- Arrêté ministériel du 26 octobre 2017 établissant le modèle de formulaire pour l'introduction d'une demande d'aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement et déterminant les pièces constitutives du dossier.

Si cette aide est octroyé sous la forme d'un prêt à la consommation :

- Code de Droit Economique.

Bonjour,

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale et dans le cadre de la politique que celle-ci mène visant à garantir le droit au logement, le Fonds propose aux ménages à revenus moyens ou modestes une aide régionale pour la constitution d'une garantie locative, une aide locative, ou encore différentes formules de prêts hypothécaires.

Si vous devez constituer une garantie locative au moment de prendre en location un logement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, vous pouvez vous adresser au Fonds pour obtenir une aide régionale.

Cette aide peut être octroyée sous la forme d'un crédit à la consommation à 0 % (TAEG)¹ allant jusqu'à 100% du montant de la garantie locative.

L'aide peut également être octroyée via l'adhésion au fonds BRU-GAL.

Le fonds BRU-GAL est un fonds régional d'aide à la constitution d'une garantie locative organisé sous la forme d'un fonds mutuelliste dont la gestion est assurée par le Fonds du Logement.

Le présent prospectus vous expose dans le détail les conditions de ces deux dispositifs, arrêtées en exécution du Code bruxellois du Logement.

La seule lecture de ce document ne suffit pas à vous assurer de l'obtention d'une aide.

L'équipe du Fonds se tient à votre disposition pour répondre à vos questions. Vous pouvez à cet effet prendre contact par téléphone au n° 02/504.32.11 ou par mail à garantielocative@fonds.brussels.

Les points abordés dans ce cadre seront traités avec toute la discrétion requise et exclusivement en vue d'examiner aussi positivement que possible votre demande.

Si vous désirez des informations concernant l'aide locative ou l'une ou l'autre formule de prêt hypothécaire, n'hésitez pas à demander le dépliant concernant le service qui vous intéresse au 02/504.32.11 ou consultez notre site internet www.fondsdulogement.be.

Cordialement,

L'équipe du Fonds.

¹ Taux annuel effectif global.

Table des matières

| | |
|---|----|
| I. Terminologie _____ | 5 |
| I. Généralités _____ | 6 |
| II. Conditions de l'aide _____ | 6 |
| 1. Condition d'âge _____ | 6 |
| 2. Revenus maximums du ménage _____ | 6 |
| 3. Détention d'un droit réel sur un autre immeuble _____ | 7 |
| 4. Obligations relatives au logement _____ | 7 |
| 5. Le cas particulier de la colocation _____ | 8 |
| III. L'aide sous la forme de crédit _____ | 9 |
| 1. Capacité de rembourser le crédit et l'obligation d'information _____ | 9 |
| 2. Montant du crédit _____ | 9 |
| 3. Taux d'intérêt _____ | 9 |
| 4. Durée _____ | 9 |
| 5. Remboursement _____ | 9 |
| 6. Garanties _____ | 10 |
| 7. Frais _____ | 10 |
| 8. Défaut du demandeur ou du consommateur et sanctions _____ | 10 |
| 9. Exclusions et restrictions _____ | 11 |
| IV. L'aide consentie via l'adhésion du fonds BRU-GAL _____ | 11 |
| 1. Conditions de l'adhésion et modalités de l'intervention _____ | 11 |
| 2. Contribution à BRU-GAL _____ | 11 |
| 3. Intervention d'un CPAS ou suspension de l'obligation _____ | 12 |
| 4. Les cas d'exclusions _____ | 12 |
| 5. Fin du bail _____ | 13 |
| 6. Remboursement de l'aide perçue _____ | 13 |
| 7. Rétrocession des contributions _____ | 13 |
| 8. Fin de l'adhésion _____ | 13 |
| 9. Frais _____ | 13 |
| V. Les différentes étapes nécessaires à l'introduction d'une demande d'aide _____ | 13 |
| VI. Refus de l'aide et recours _____ | 14 |
| VII. Confidentialité et consultation de la centrale du crédit _____ | 14 |
| VIII. Règlement extrajudiciaire des litiges _____ | 15 |
| Pour contacter le Fonds _____ | 16 |
| Plan d'accès _____ | 17 |

I. Terminologie

Il faut, au sens du présent prospectus, entendre par :

1° le Code bruxellois du logement : le Code bruxellois du logement adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

2° le Fonds : la société coopérative à responsabilité limitée « Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dont le siège social est établi à Ixelles, rue de l'Eté 73, (RPM 0427.273.221);

3° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

4° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement;

5° le ménage : la personne habitant seule ou les personnes partageant le même logement;

6° les revenus : le revenu au sens de l'article 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, de l'avant-dernière année qui précède l'année de la demande, en y ajoutant s'il échet, pour la même période, les revenus imposables distinctement et les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code des impôts précité;

7° les ressources : l'ensemble des rentrées financières dont bénéficie le demandeur, quelles que soient leurs origines ;

8° les ressources disponibles : les ressources, déduction faite du loyer du logement visé à l'article 4 de l'arrêté ;

9° l'aide : l'aide à la constitution d'une garantie locative visée aux articles 10 et suivants de l'arrêté ;

10° la date de la demande : date à laquelle le demandeur sollicite l'aide pour une habitation déterminée ;

11° le demandeur : la ou les personnes physiques qui ont conclu ou s'engagent à conclure le contrat de location et qui introduisent la demande d'aide à la constitution d'une garantie locative ;

12° le consommateur : la ou les personnes qui ont contracté le crédit à la consommation pour constitution d'une garantie locative ;

13° la 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 ;

14° TAEG : taux annuel effectif global ;

15° le fonds BRU-GAL : le fonds de garantie locative visé à l'article 112, § 1^{er}, 5°, du Code et à l'article 8 de l'arrêté du 28 septembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement.;

16° le membre adhérent : soit la personne physique qui souhaite obtenir l'aide visée à la section 2 du chapitre III de l'arrêté, soit les personnes physiques qui, ensemble, souhaitent obtenir cette aide ;

17° la personne à charge :

- Toute personne n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans, hébergée régulièrement par le demandeur, que le Fonds estime être effectivement à charge de celui-ci si la preuve est apportée que cette personne bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin ou qu'il est sans ressources propres ;
- La personne apparentée jusqu'au deuxième degré au demandeur, qui fait partie du ménage de celui-ci et que le Fonds estime être effectivement à sa charge si la preuve est apportée que cette personne ne dispose pas de ressources propres ;

La personne en situation de handicap membre du ménage du candidat locataire ou du locataire, qui lui est apparenté jusqu'au deuxième degré est assimilé à une personne à charge.

Les enfants du demandeur bénéficiaires d'allocations familiales d'enfant handicapé sont assimilés à deux personnes à charge ;

18° la personne en situation de handicap :

- Soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé,
- Soit la personne reconnue par le Service Public Fédéral (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 d'handicapés,
- Soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.

I. Généralités

Le Fonds propose une aide aux personnes à revenus faibles ou modeste en vue de la constitution d'une garantie locative.

Quel que soit la forme de cette aide, la somme octroyée par le Fonds est déposée sur un compte bancaire individualisé au nom du preneur, conformément aux dispositions légales en la matière et notamment à l'article 248 du Code bruxellois du logement.

La remise de la somme prêtée a lieu après signature du contrat de crédit ou du contrat de mise à disposition d'une garantie locative dans le cas d'une adhésion au fonds BRU-GAL.

Le Fonds verse la garantie locative sur un compte bloqué de l'institution financière désignée par le consommateur ou le membre adhérent.

II. Conditions de l'aide

1. Condition d'âge

Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans et être majeur à la date d'introduction de la demande.

2. Revenus maximums du ménage

Les revenus imposables de votre ménage afférents à l'année 2021 (exercice d'imposition 2022, c'est-à-dire ceux figurant sur la feuille d'impôts que vous avez remplie en juin 2022) ne peuvent dépasser les montants repris dans le tableau qui suit:

| Nombre d'enfants à charge | Revenus maxima d'admission (EUR) | | |
|---------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
| | A | B | C |
| 0 | 26.406,03 | 29.340,04 | 33.531,52 |
| 1 | - | 31.854,90 | 36.046,38 |
| 2 | - | 34.369,76 | 38.561,24 |
| 3 | - | 36.884,62 | 41.076,10 |
| 4 | - | 39.399,48 | 43.590,96 |
| 5 | - | 41.914,34 | 46.105,82 |
| 6 | - | 44.429,20 | 48.620,68 |

A = Personne vivant seule.

B = Ménage ne disposant que d'un revenu.

C = Ménage disposant d'au moins deux revenus.

Ces montants sont augmentés de 5.029,71EUR par personne majeure handicapée composant le ménage.

Un enfant handicapé à charge est assimilé à deux enfants.

Toutefois, lorsque le demandeur, ou si plusieurs personnes se constituent demandeur le plus jeune parmi eux, a moins de 35 ans, les revenus ne peuvent excéder les montants suivants :

| Nombre d'enfants à charge | Revenus maxima d'admission (EUR) – Moins de 35 ans | | |
|---------------------------|--|-----------|-----------|
| | A | B | C |
| 0 | 34.321,00 | 41.675,00 | 52.707,00 |
| 1 | - | 45.352,00 | 56.384,00 |
| 2 | - | 49.029,00 | 60.061,00 |
| 3 | - | 52.706,00 | 63.738,00 |
| 4 | - | 56.383,00 | 67.415,00 |
| 5 | - | 60.060,00 | 71.092,00 |
| 6 | - | 63.737,00 | 74.769,00 |

A = Personne vivant seule.

B = Ménage ne disposant que d'un revenu.

C = Ménage disposant d'au moins deux revenus.

Ces montants sont augmentés de 7.354,00 EUR par personne majeure handicapée composant le ménage.

Un enfant handicapé à charge est assimilé à deux enfants.

Les revenus pris en considération sont ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Toutefois, lorsque ces revenus sont supérieurs au montant maximum fixé ci-dessus et lorsqu'au moment de la demande les revenus se trouvent réduits par rapport à ceux indiqués ci-dessus, les revenus actuels sont pris en considération.

La preuve des revenus est apportée par la production d'un avertissement – extrait de rôle ou d'une attestation fiscale en matière d'impôts des personnes physiques. Lorsque le demandeur démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité de fournir l'un ou l'autre de ces documents, il justifie ses revenus par tous les moyens de preuve acceptés par le Fonds.

3. Détention d'un droit réel sur un autre immeuble

Le demandeur ou l'un des membres de son ménage ne peuvent être titulaires de la pleine propriété, d'un droit d'emphytéose ou d'usufruit, d'un immeuble.

le Fonds peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition.

4. Obligations relatives au logement

Le contrat de location doit être conclu pour une durée minimale d'un an pour un logement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et être conforme à la loi.

Le logement pris en location doit, par ailleurs, répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'équipement telles que définies le Code bruxellois du logement.

En résumé, le logement doit respecter les exigences minimales suivantes :

1/ l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2/ l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3/ l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

L'exécution des obligations contenues dans le présent alinéa incombe entièrement et exclusivement au demandeur ou au consommateur, selon le cas, et cela, sans que le Fonds ait à le lui rappeler de quelque manière que ce soit.

Ni le Fonds, ni la Région, ni leurs représentants, ne peuvent être tenus pour responsables d'un défaut quelconque que présenterait en cette matière le logement pris en location.

Le Fonds refuse l'octroi d'une aide si le logement pris en location est présumé ne pas répondre aux normes contenues dans les textes légaux précités.

Les demandeurs s'engagent à s'inscrire à l'adresse du logement pris en location aux registres de la population ou aux registres des étrangers dans les 3 mois de la signature du bail.

Le logement pris en location ne peut pas être un logement social visé à l'article 2, 1^{er} §, 20^o du Code bruxellois du logement.

5. Le cas particulier de la colocation

Lorsqu'un demandeur a conclu ou s'apprête à conclure un contrat de bail avec d'autres personnes qui ne se constituent pas comme demandeur(s), le Fonds limite le capital prêté conformément à la formule suivante :

$C = (PL/L) \times CI$ où :

- « C » est le capital prêté ;
- « PL » est le prorata du loyer à charge du demandeur, tel que ce prorata est spécifié dans le bail ;
- « L » est le loyer du bail.
- « CI » est le montant maximum du capital prètable fixé en application du paragraphe 1^{er} ;

Exemple 1 :

Vous prenez un logement en colocation avec 3 autres personnes. Le montant du loyer pour le logement visé est de 1.000,00 EUR. Il est spécifié dans le bail que la part de ce loyer de 1.000,00 EUR que vous devrez assumer est de 400,00 EUR parce que, par exemple, votre chambre est la plus grande du logement alors que les autres colocataires devront assumer un loyer de 200,00 EUR. Vous introduisez une demande d'aide en votre nom uniquement. Alors, le prêt consenti par le Fonds sera de 800,00 EUR en application du calcul suivant :

$$800,00 \text{ EUR} = (400,00 \text{ EUR} / 1.000,00 \text{ EUR}) \times 2.000,00 \text{ EUR}$$

Si toutefois le prorata du loyer à charge du demandeur n'est pas spécifié dans le bail, le capital prêté maximum est fixé comme suit :

$C = CI/N$ où :

- « C » est le capital prêté ;
- « CI » est le montant maximum du capital prètable fixé en application du paragraphe 1^{er} ;
- « N » est le nombre total de personnes qui ont contracté ou contracteront le bail.

Exemple 2 :

Vous prenez un logement en colocation avec 3 autres personnes. Le montant du loyer pour le logement visé est de 1.000,00 EUR. Il n'est pas spécifié dans le bail la part dont chacun sera redevable. Vous introduisez une demande d'Aide en votre nom uniquement. Alors, le prêt consenti par le Fonds sera de 500,00 EUR en application du calcul suivant :

$$500,00 \text{ EUR} = 2000,00 \text{ EUR} / 4$$

Par ailleurs, lorsqu'un demandeur a conclu ou s'apprête à conclure un contrat de bail avec d'autres personnes qui ne se constituent pas comme demandeur, il peut demander que pour la détermination de ses revenus, il soit considéré comme une personne vivant seule.

Néanmoins, lorsqu'un demandeur a conclu ou s'apprête à conclure un contrat de bail avec un autre demandeur le montant prêté fait l'objet d'un même contrat de crédit, dans lequel ces demandeurs s'engagent solidairement et indivisiblement vis-à-vis du Fonds et ce bien qu'ils aient obtenu que pour la détermination de leurs revenus, ils soient considérés comme des personnes vivant seules.

III. L'aide sous la forme de crédit

« L'aide à la constitution de garantie locative » peut consister en un crédit à la consommation consenti par le Fonds en vue de constituer la garantie locative en application des obligations contenues dans un bail à loyer à destination de l'habitation.

Dans la limite de l'avance consentie par la Région en application des articles 112, 117 et 167 du Code bruxellois du logement, le Fonds octroie les crédits au profit des personnes en difficulté de fournir cette garantie locative, afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

1. Capacité de rembourser le crédit et l'obligation d'information

Le demandeur doit être en mesure, eu égard au budget de son ménage, de payer le montant du loyer net ainsi que le remboursement échelonné de la garantie.

En application de l'article VII. 77§2 du Code de droit économique, le Fonds ne peut conclure un contrat de crédit que s'il estime que le demandeur sera raisonnablement à même de respecter les obligations découlant du contrat. En aucun cas, le Fonds ne peut octroyer de crédit si le demandeur ne présente pas des garanties de solvabilité suffisantes.

A cet effet, le Fonds consulte la Centrale des Crédits aux Particuliers. En vertu de l'article VII 77§2 du Code de droit économique, le crédit ne peut être conclu s'il apparaît lors de la consultation de ladite Centrale qu'il existe un montant impayé de plus de 1.000,00 € dans le cadre d'un(e) crédit (s) à la consommation qui n'a (ont) pas été remboursé(s).

Aux fins de permettre au Fonds d'apprécier la demande de crédit en pleine connaissance de cause, le demandeur est par ailleurs tenu de répondre de manière exacte et complète aux questions posées dans le cadre de sa demande de crédit.

Il doit, en outre, participer activement à cette collecte d'informations en communiquant spontanément tout élément utile à cet égard. La communication d'informations fausses ou incomplètes peut entraîner la résolution du contrat de crédit aux torts de l'emprunteur, le tout sans préjudice des sanctions de droit commun.

2. Montant du crédit

Le montant du crédit peut atteindre 100% du montant de la garantie locative effectivement exigée en vertu du bail et fixée conformément aux dispositions du Code civil concernant les baux relatifs à la résidence principale.

3. Taux d'intérêt

Le taux annuel effectif global (TAEG) est de 0 %.

4. Durée

Le crédit est remboursable par tranches de capital constantes, en maximum 24 mensualités, mais sans que ce délai ne puisse dépasser la durée initiale du bail.

Exemple : Si le bail est conclu pour 9 ans avec un loyer d'un montant de 600,00 EUR, le crédit de maximum 1.200,00 EUR peut être remboursé en maximum 24 mensualités de 50,00 EUR.

Exemple (variante) : Si le bail est conclu pour 1 an avec un loyer d'un montant de 600,00 EUR (c'est la durée minimale pour pouvoir solliciter le crédit du Fonds). Le crédit de 1.200,00 EUR dont question dans l'exemple précédent est remboursable en maximum 12 mensualités de 100,00 EUR.

5. Remboursement

Les mensualités sont payables au compte indiqué par le Fonds, au plus tard dans les huit premiers jours de chaque mois et pour la première fois dans les huit premiers jours du mois qui suit la remise de la somme prêtée.

A tout moment, le consommateur a le droit de satisfaire par anticipation aux obligations qui découlent pour lui du contrat de crédit, sans indemnité quelconque.

Exemple : Puisque le crédit est remboursable par tranches de capital constantes et que le TAEG est de 0 %, le tableau d'amortissement d'un crédit de 1.080,00 EUR, remboursable en 12 mensualités, se présente comme suit :

| Période | Capital restant dû en début de période (en EUR) | Amortissement du capital (en EUR) | Intérêt (en EUR) | Mensualité (en EUR) | Capital restant dû en fin de période (en EUR) | Coût total restant dû en fin de période (en EUR) |
|---------|---|-----------------------------------|------------------|---------------------|---|--|
| 1 | 1.200,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 1.100,00 | 1.100,00 |
| 2 | 1.100,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 3 | 1.000,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 900,00 | 900,00 |
| 4 | 900,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 800,00 | 800,00 |
| 5 | 800,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 700,00 | 700,00 |
| 6 | 700,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 600,00 | 600,00 |
| 7 | 600,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 500,00 | 500,00 |
| 8 | 500,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 400,00 | 400,00 |
| 9 | 400,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 300,00 | 300,00 |
| 10 | 300,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 200,00 | 200,00 |
| 11 | 200,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 12 | 100,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |

Si le crédit est contracté et que la somme est remise le 26 janvier, la première mensualité sera due pour le 8 février suivant au plus tard.

6. Garanties

Les personnes qui concluent le contrat de crédit à la consommation s'obligent solidairement et indivisiblement pour les obligations qu'elles contractent à l'égard du Fonds.

Comme garantie complémentaire des engagements pris et pour le cas où elles seraient en retard d'effectuer aux échéances prévues les paiements leur incombant en vertu du contrat de crédit, toutes les personnes qui contractent le crédit, cèdent au prêteur toute somme lui revenant ou qui pourraient lui revenir à quelque titre que ce soit, notamment tous produits de réalisations mobilières ou immobilières, ou encore leurs 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.

Le Fonds peut conditionner l'octroi du crédit à certaines exigences comme, par exemple, la constitution d'une caution. Sans préjudice des dispositions contenues aux articles VII. 109 à VII.111 du Code de Droit Economique, la caution, s'il y en a, est solidairement et indivisiblement tenue des obligations résultant du contrat de crédit et devra renoncer au bénéfice de l'article 2037 du Code civil.

La caution s'oblige à la même cession que celle décrite au deuxième alinéa, ci-avant, pour le cas où le consommateur serait en défaut de paiement d'au moins deux échéances, ou d'une somme équivalente à 20 p.c. du montant total à rembourser, ou de la dernière échéance, et dans la mesure où le consommateur a été mis en demeure de s'exécuter par lettre recommandée à la poste et que ce dernier ne l'a pas fait dans un délai d'un mois après le dépôt à la poste de ladite lettre.

Le consommateur et, le cas échéant, la caution, s'obligent à communiquer au prêteur leur changement d'adresse au plus tard dans les quinze jours de celle-ci. Ils autorisent en outre le prêteur à introduire, au nom et pour le compte de chaque personne concernée, auprès de l'administration compétente, toute demande d'adresse les concernant et à obtenir un extrait des registres de la population ou des étrangers selon le cas.

7. Frais

Il n'est demandé aucune indemnité pour l'introduction de la demande d'aide sous la forme de crédit ni pour l'octroi de celui-ci.

8. Défaut du demandeur ou du consommateur et sanctions

En cas de simple retard de paiement, qui n'entraîne ni la résolution du contrat ni la déchéance du terme, le consommateur doit, à l'échéance, outre le capital échu et impayé :

- les frais de lettres de rappel et de mise en demeure, à concurrence d'un envoi par mois, fixés forfaitairement à 7,50 € par rappel ou mise en demeure, augmenté des frais postaux en vigueur au moment de l'envoi.

Pour le cas où le consommateur serait en défaut de paiement d'au moins deux échéances ou d'une somme équivalente à 20 p.c. du montant total à rembourser et ne se serait pas exécuté un mois après le dépôt à la poste d'une lettre recommandée contenant mise en demeure, le prêteur se réserve le droit d'invoquer la résolution de plein droit du contrat ou la déchéance de plein droit de son terme. Le cas échéant, il peut réclamer les montants suivants :

- o le solde restant dû ;
- o une pénalité de retard de 10% maximum calculée sur la tranche de solde restant dû comprise jusque 7.500€ ;
- o une pénalité de retard de 5% maximum calculée sur la tranche de solde restant dû supérieure à 7.500€.

Tout paiement réclamé en application des deux alinéas qui précèdent doit être détaillé et justifié dans un document remis gratuitement au consommateur. Un nouveau document détaillant et justifiant les montants dus est remis gratuitement, au maximum trois fois par an, au consommateur qui en fait la demande.

Par ailleurs, en vertu de l'article 5. § 1^{er} de l'arrêté du 23 mars 2017 réglementant la centrale des crédits aux particuliers, les défauts de paiement visés à l'article VII.148, § 1, 2^o CDE, de la loi sont enregistrés dans la Centrale s'ils répondent aux critères suivants :

- a) trois montants de terme n'ont pas été payés à leur échéance ou l'ont été incomplètement, ou
- b) un montant de terme échu n'a pas été payé durant trois mois ou l'a été incomplètement, ou
- c) les montants de terme restant à échoir sont devenus immédiatement exigibles;

9. Exclusions et restrictions

Le contrat de crédit ne peut être conclu pour un logement mis en location par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou une Société Immobilière de Service Public.

L'aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement ne peut se substituer à celle accordée par les C.P.A.S.

Le demandeur qui a des dettes envers le Fonds en matière de crédit à la consommation pour constitution d'une garantie locative ne peut obtenir un nouveau crédit.

En cas d'épuisement des crédits dont dispose le Fonds pour consentir des crédits à la consommation pour constitution d'une garantie locative, la date d'introduction de la demande complète auprès du Fonds détermine l'ordre selon lequel les crédits peuvent être octroyés.

IV. L'aide consentie via l'adhésion du fonds BRU-GAL

Le Fonds régional d'aide à la constitution d'une garantie locative appelé fonds BRU-GAL est un fonds mutuelliste géré par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La mission de ce fonds mutuelliste est d'aider ses membres adhérents à constituer une garantie locative au moment de prendre un bien en location et ce aux conditions fixées par l'arrêté et l'arrêté ministériel.

1. Conditions de l'adhésion et modalités de l'intervention

L'adhésion au fonds mutuelliste BRU-GAL n'est ouverte qu'aux personnes qui ne sont pas en mesure de contracter un crédit du Fonds du Logement pour la constitution d'une garantie locative tel que visé à l'article 8 de l'arrêté.

Cette condition est appréciée par le Fonds du Logement notamment à la lumière du Code de droit économique.

2. Contribution à BRU-GAL

Le membre adhérent paye une contribution à BRU-GAL dont le montant est établi par le Fonds du Logement lors de son adhésion.

La contribution payée par le membre devient, dès paiement, irrévocablement propriété du fonds BRU-GAL.

Le montant de cette contribution est fixé selon une grille de montants tenant compte des ressources disponibles établie par le Fonds en accord avec le Ministre.

Cette grille est reproduite dans le tableau ci-dessous :

Montant des contributions dues en vertu de l'adhésion à BRU-GAL ² :

| Montant des ressources mensuelles | Montant de la contribution | |
|-----------------------------------|---|---|
| | Pendant les trois premières années d'adhésion | A partir de la quatrième année d'adhésion |
| Moins de 613 EUR | 6 EUR | 6 EUR |
| De 613 EUR à moins de 981 EUR | 12 EUR | 6 EUR |
| De 981 EUR à moins de 1.226 EUR | 18 EUR | 6 EUR |
| De 1.226 EUR à moins de 1.839 EUR | 25 EUR | 6 EUR |
| A partir de 1.839 EUR | 37 EUR | 6 EUR |

Montant des ressources mensuelles = l'ensemble des rentrées financières dont bénéficie le demandeur, quelles que soient leurs origines, déduction faite du loyer du logement visé

Une fois par année civile, tout membre adhérent qui justifie d'une perte de ressources substantielle peut solliciter du Fonds une réduction du montant de sa contribution. Le cas échéant, cette réduction est accordée pour une durée de maximum douze mois.

La première contribution est due à partir du premier mois qui suit la date d'adhésion au fonds BRU-GAL.

3. Intervention d'un CPAS ou suspension de l'obligation

Lorsque le Fonds du Logement accorde une aide à une personne accompagnée par un CPAS et que le CPAS compétent a conclu avec le Fonds du Logement un accord cadre tel que visé à l'article 12 de l'arrêté, ce dernier peut à la demande du membre adhérent intervenir comme cautionnement pour l'aide octroyée.

Lorsqu'un CPAS se porte caution de l'aide perçue par un membre adhérent, ce dernier est dispensé du paiement des contributions pendant la durée du cautionnement.

De même, l'obligation de contribuer à BRU-GAL est suspendue pour le membre adhérent qui, au cours de son adhésion, a obtenu un crédit à la consommation du Fonds du Logement pour la constitution d'une garantie locative et ce pendant la durée de remboursement convenue pour ce crédit.

4. Les cas d'exclusions

Sont exclues du bénéfice de l'aide :

- les personnes qui bénéficient de deux aides simultanément, dont une au moins n'est pas entièrement remboursée;
- les personnes qui accusent au moins deux mensualités de retard pour le remboursement d'une aide sous forme de crédit;
- Les personnes qui ne sont pas en ordre de la contribution visée à l'article 13.

Toutefois, lorsque le Fonds du Logement l'estime justifié, il peut maintenir le bénéfice de l'aide aux conditions qu'il détermine. Dans pareil cas, il devra être précisé les moyens mis en œuvre par le bénéficiaire pour mettre fin, dans un délai raisonnable, à la situation qui justifierait l'exclusion.

² Ces montants sont liés à l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre 2016. Ils sont indexés chaque année au 1^{er} janvier, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2019, à l'indice du mois de novembre précédant celle de 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. Ils peuvent être modifiés par le Fonds moyennant l'accord du Gouvernement.

5. Fin du bail

Le bail à l'occasion duquel l'aide est octroyée est présumé avoir pris fin dans les cas suivants :

- A l'échéance fixée dans le bail,
- Lorsque la personne aidée n'est pas domiciliée à l'adresse désignée dans le bail à loyer dans les trois mois de l'entrée en vigueur de ce dernier.

Le présomptions ci-dessus peuvent être réfutées par toute voie de droit.

6. Remboursement de l'aide perçue

À l'échéance du bail, le membre adhérent est tenu au remboursement de l'aide perçue via BRU-GAL déduction faite de la somme des contributions devenues propriété du fonds qui n'ont pas été rétrocédées au membre. Le Fonds recouvre auprès du membre adhérent l'aide non remboursée.

7. Rétrocession des contributions

Le membre adhérent reçoit de BRU-GAL le paiement d'un montant équivalent à la somme des contributions versées. Sont toutefois déduites de ce montant les sommes encore dues par le membre adhérent à BRU-GAL.

Lorsque les contributions ont été payées par un tiers sur base d'une convention à laquelle le Fonds est partie, le remboursement se fait au profit de ce tiers.

8. Fin de l'adhésion

A tout moment, le membre adhérent peut demander à mettre fin à son adhésion au fonds BRU-GAL. La demande doit se faire par écrit

Toute aide est alors immédiatement restituable.

9. Frais

Il n'y a pas de frais de dossier pour l'adhésion à BRU-GAL.

V. Les différentes étapes nécessaires à l'introduction d'une demande d'aide

La demande d'aide doit être introduite par la ou les personnes qui ont conclu ou s'engagent à conclure le contrat de location.

Doivent donc signer le formulaire de demande et le contrat de prêt, toutes les personnes signataires du bail à loyer en qualité de preneurs.

La demande de crédit doit être introduite sous pli recommandé ou contre accusé de réception au siège du Fonds et contenir :

- 1) Le formulaire de demande d'aide pour garantie locative délivré par le Fonds, dûment complété et signé par toutes les personnes majeures composant le ménage du demandeur.
- 2) Une copie recto/verso de la carte d'identité de tous les demandeurs.
- 3) Une composition de ménage délivrée par l'administration communale.
- 4) Un certificat de revenus émanant de l'administration fiscale ou une copie de l'avertissement - extrait de rôle pour chaque personne, hormis les enfants à charge, composant le ménage du demandeur, se rapportant aux revenus de l'avant-dernière année qui précède l'année de l'introduction de la demande.

Si l'un ou l'autre de ces documents ne peut être remis par le demandeur, un certificat de revenus est demandé par le Fonds à l'administration fiscale, avec l'autorisation du contribuable concerné.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale atteste que le demandeur dispose d'un revenu non imposable, sans qu'en soit précisé le montant, le Fonds considère qu'il est satisfait à la condition de revenus d'admission.

Dans l'hypothèse où le ménage du demandeur comprend plusieurs personnes disposant d'un revenu non imposable, sans qu'en soit précisé le montant, il appartient au demandeur d'apporter la preuve que le cumul des revenus des personnes composant son ménage n'excède pas le revenu maximum admissible.

- 5) La ou les fiches de rémunération ou le(s) certificat(s) d'un organisme débiteur d'allocation sociale ou tout autre document permettant d'établir le revenu net mensuel de chacun des membres du ménage
- 6) Un certificat de la Caisse d'allocations familiales.
- 7) La preuve du paiement régulier des 6 derniers loyers.
- 8) Une copie du contrat de location s'il a déjà été conclu ou, à tout le moins, les données qui y seront contenues (durée, identité du bailleur, localisation et description du logement loué, loyer, charges locatives éventuelles, montant de la garantie locative et son mode de constitution).

Le Fonds peut exiger tout autre document qu'il estime utile à l'instruction de la demande.

Il peut statuer sur la demande, même en l'absence de certains documents, à condition que le demandeur s'engage à les lui fournir dans un délai déterminé.

Il peut, en outre, dispenser le demandeur de fournir certains documents s'il appert que les données qui devraient y figurer sont connues ou présumées exactes.

Le Fonds dispose d'un délai de 15 jours calendrier à dater de la réception de la demande pour notifier sa décision au demandeur. Passé ce délai, la demande est réputée rejetée. Dans les faits, le Fonds fera diligence pour que ce délai soit le plus court possible.

VI. Refus de l'aide et recours

Lorsque la demande est, pour quelque motif que ce soit, rejetée, le demandeur peut introduire un recours auprès du Secrétaire d'Etat endéans les 15 jours calendrier de la communication de la décision négative du Fonds ou de l'expiration des délais prévus.

Le Secrétaire d'Etat dispose d'un délai de 7 jours calendrier pour accuser réception de cette demande et faire procéder par le Fonds au réexamen du dossier et d'un délai total de 21 jours calendrier pour communiquer la décision définitive au demandeur.

Passé ce délai, la demande est réputée refusée.

Lorsqu'un recours est introduit auprès du Secrétaire d'Etat par un demandeur qui s'est vu refuser l'aide, le Fonds transmet au Secrétaire d'Etat, dans les 4 jours ouvrables, une copie de tous les documents remis par le demandeur.

En cas de réponse négative du Secrétaire d'Etat, la demande doit être considérée comme étant définitivement rejetée.

Le Secrétaire d'Etat transmet au Fonds une copie de la décision notifiée à l'appelant.

Les coordonnées du Secrétaire d'Etat³ sont :

Madame Nawal Ben Hamou
Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, à l'Egalité des chances et au Logement
Boulevard du Régent 21-23, 1000 Bruxelles

VII. Confidentialité et consultation de la centrale du crédit

Les données à caractère personnel recueillies par le Fonds le sont pour les finalités de traitement suivantes: gestion des contrats, études de marché, détection des fraudes, amélioration et promotion des différentes formules d'aide au logement qu'il propose, réponse à ses obligations légales.

En application du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et dans les limites de ce dernier, toute personne concernée dispose des droits suivants portant sur les données personnelles traitées par le Fonds et la concernant: accès, rectification, effacement, portabilité et opposition, qu'elle peut exercer gratuitement en adressant au Fonds une demande écrite en y joignant une photocopie du recto et du verso de sa carte d'identité.

Tout renseignement concernant le traitement de données à caractère personnel par le Fonds peut être obtenu auprès de ce dernier notamment à l'adresse dpo@wffl.be. Pour plus d'informations concernant la protection de sa vie privée et les réglementations légales applicables en la matière, toute personne concernée peut s'adresser également à la Commission de la protection de la vie privée: 35, rue de la Presse, 1000 Bruxelles (www.privacycommission.be).

³ Donnée variable

Lorsque l'aide est octroyée sous la forme d'un crédit à la consommation, le demandeur de l'aide à la constitution d'une garantie locative et toutes les personnes composant son ménage autorisent, par ailleurs, le Fonds à solliciter auprès des organismes compétents et des Administrations publiques, tout document ou information les concernant, permettant d'établir qu'elles remplissent les conditions prévues pour pouvoir prétendre à l'aide régionale à la garantie locative.

Le Fonds est également tenu de consulter la Centrale des Crédits aux Particuliers consécutivement à toute demande de crédit qui lui est adressée.

Le contrat de crédit fait, de plus, l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article VII. 148 du Code de Droit Economique.

Le traitement dans la Centrale a comme finalité l'enregistrement de tous contrats de crédit hypothécaire ou de crédit à la consommation, ainsi que les défauts de paiement relatifs à ces contrats.

Chaque emprunteur a accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom et peut librement et sans frais demander la rectification des données erronées. Les délais de conservation des données transmises à ladite Centrale sont fixés par le Roi.

VIII. Règlement extrajudiciaire des litiges

Lorsque l'aide est octroyée sous la forme d'un crédit à la consommation, le consommateur 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 réclamation au Fonds à l'adresse suivante :

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale SCRL
Service des plaintes de consommation
Rue de l'Eté 73
1050 Bruxelles

Mail : dac_plaintes_klachten@wffl.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@ombudsfm.be
Site web : www.ombudsfm.be

« Attention : Emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent »

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

garantielocative@fonds.brussels

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 au verso de cette page.



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

