

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



Le présent prospectus est d'application à partir du 2 mai 2023.

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

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, ... ? En outre, Homegrade et les asbl agréées Réseau Habitat peuvent vous aider, si nécessaire, dans vos démarches de primes.

L'équipe du Fonds se tient à votre disposition pour étudier avec vous ses formules de crédit hypothécaire ou crédit à la consommation dans le cadre de travaux liés à un bien immobilier. 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 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capital.

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) ou consultez notre site <https://www.fonds.brussels>.

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 Politique de confidentialité disponible via la page web <https://www.fonds.brussels> ou en contactant son Délégué à la Protection des Données par voie postale ou via l'adresse dpo@fonds.brussels. 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 I^{er} – Terminologie	4
TITRE II. – Objet des crédits	5
TITRE III. – Le crédit acquisitif	6
Chapitre 1 – Conditions d'éligibilité du crédit	6
<i>Les revenus maximums du ménage</i>	6
<i>Détention d'un droit réel sur un autre immeuble</i>	6
<i>L'obligation d'information</i>	7
Chapitre 2 – Les obligations du consommateur	7
Chapitre 3 – Le montant emprunté	7
<i>Les moyens propres</i>	7
<i>La quotité prêtée et le montant maximum du crédit</i>	8
<i>La reprise d'encours</i>	8
Chapitre 4 – Taux d'intérêt débiteur et périodique	9
<i>Calcul du taux</i>	9
TITRE IV. – Le crédit Ecoreno	11
Chapitre 1 – Conditions d'éligibilité du crédit	11
<i>Les revenus maximums du ménage</i>	11
<i>L'obligation d'information</i>	11
Chapitre 2 – Les obligations du consommateur	11
Chapitre 3 – Le montant emprunté	12
<i>La quotité prêtée et le montant maximum du crédit</i>	12
<i>La reprise d'encours</i>	12
Chapitre 4 – Taux d'intérêt débiteur et périodique	12
Titre V. – Autres dispositions	13
Chapitre 1 – L'inscription hypothécaire	13
Chapitre 2 – Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)	14
Chapitre 3 – Durée, remboursement et liquidation du crédit	14
<i>Le remboursement par mensualités constantes</i>	14
<i>Le remboursement par mensualités progressives</i>	15
<i>La durée de remboursement</i>	15
<i>La libération du montant prêté</i>	16
<i>Le remboursement anticipé et la réduction du montant du crédit</i>	16
Chapitre 4 – Garanties	17
Chapitre 5 – Conditions spécifiques	17
Chapitre 6 – L'assurance temporaire au décès	18
Chapitre 7 – L'assurance incendie	18
Chapitre 8 – Frais	19
<i>L'expertise et les frais de dossier</i>	19
Chapitre 9 – Dispositions finales	19
<i>Absence du droit de rétractation</i>	19
<i>Conséquences de la non-exécution du contrat de crédit</i>	20

TITRE I^{er} – Terminologie

Article 1.

Dans les articles qui suivent, il faut entendre par :

1° Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du logement.

2° 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.

3° Fonds : la société coopérative « Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

4° Habitation : l'immeuble ou la partie d'immeuble ainsi que ses accessoires, sis(e) dans la Région, qui est destiné(e) principalement au logement d'un ou plusieurs ménages et qui fait l'objet du crédit.

5° Demandeur : la(les) personne(s) physique(s) qui souhaite(nt) obtenir un crédit du Fonds en vue, le cas échéant, d'acquérir, de conserver ou d'améliorer la même habitation moyennant la détention d'un droit réel ou personnel sur celle-ci.

6° Consommateur : le demandeur qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, conformément à l'article I.1, 2° du Code de droit économique et qui a obtenu un crédit du Fonds.

7° Ménage monoparental : ménage constitué d'un consommateur et de ses enfants (ces derniers n'étant pas eux-mêmes co-emprunteurs).

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, ascendants ou parents collatéraux, ainsi que des adoptés et adoptants du demandeur.

Les revenus distinctement imposables tels que mentionnés à l'article 171, 5° et 6° CIR ne sont pas compris dans cette définition.

10° Personne à charge : la personne à charge au sens du Code des impôts sur les revenus et qui apparaît comme tel sur l'avertissement extrait de rôle ainsi que toute personne que le demandeur démontre avoir à sa charge et qui ne dispose d'aucune ressource propre à la date de référence.

Il peut s'agir notamment de:

- 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 propres ;
- Le demandeur handicapé ou tout membre handicapé du ménage du demandeur 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.

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, le cas échéant, au moyen d'une expertise dont le coût est à charge du consommateur. A cet effet, le demandeur 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° « ECORENO » : crédit finançant tous travaux destinés à l'amélioration des conditions d'habitabilité, de sécurité et d'équipement du logement, de performance énergétique du logement ainsi que l'adaptation de ce dernier suite à une perte d'autonomie ou d'indépendance de l'occupant.

15° Le Code du Logement: l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

16° Taux débiteur : le taux d'intérêt exprimé sur une base annuelle et visé à l'article I.9, 44°, du Code de droit économique.

17° 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.

18° TAEG : Le taux annuel effectif global, tel que visé à l'article I.9, 42°, du Code de droit économique.

19° ESIS : La fiche d'information standardisée européenne qui figure à l'annexe 3 du Livre VII du Code de droit économique.

20° Arrêté : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles.

21° Contrat-Cadre : Convention conclue entre le Fonds et le consommateur, 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° à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, conservation, amélioration ou adaptation ;
- 2° au remboursement de dettes à caractère immobilier antérieurement contractées à l'une ou l'autre des fins visées au 1°, si le Fonds l'estime justifié ;
- 3° à l'extension, division ou adaptation d'un logement permettant d'accroître ou de maintenir significativement l'autonomie et l'indépendance de l'occupant ou d'un futur occupant ;
- 4° à la réalisation des investissements visant à équiper et à adapter le logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge en vue de lui permettre d'accroître ou de maintenir significativement son autonomie et son indépendance.

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

TITRE III. – Le crédit acquisitif

Chapitre 1 – Conditions d'éligibilité du crédit

Article 3.

Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, être inscrite ou avoir introduit une demande d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée.

Le Fonds peut déroger à cette règle sur base des éléments factuels qu'il a en sa possession:

- Si le demandeur bénéficie d'un titre de séjour de cinq ans renouvelable ;
- Si l'enfant à charge est né en Belgique ou a acquis la nationalité belge ;
- Si le co-demandeur bénéficie d'un titre de séjour en Belgique ;
- Si le demandeur est reconnu comme réfugié.

Les revenus maximums du ménage

Article 4.

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

- a) 26.406,03 euros quand le demandeur déclare être une personne isolée ;
- b) 29.340,04 euros quand le demandeur déclare faire partie d'un ménage disposant que d'un revenu ;
- c) 33.531,52 euros quand le demandeur déclare faire partie d'un ménage disposant d'au moins deux revenus.

Ces montants sont majorés de 2.514,86 euros par personne à charge.

Un enfant à charge reconnu handicapé est assimilé à deux personnes à charge.

Le demandeur ou tout autre personne, membre du ménage, reconnu handicapé est assimilé à une personne à charge.

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

§ 2. Les revenus pris en compte sont les revenus repris à l'avertissement extrait de rôle le plus récent au moment de l'introduction de la demande.

Sans préjudice de ce qui précède, lorsque le demandeur démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité de fournir un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale relative à l'ensemble des revenus visés à l'article 1. 9°, il justifie ses revenus par tout document probant.

Détention d'un droit réel sur un autre immeuble

Article 5.

§ 1. Le consommateur ne peut détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession. Néanmoins, le Fonds peut, dans les conditions qu'il détermine en fonction de la capacité financière du consommateur et du risque hypothécaire y relatif, subordonner l'octroi du crédit à la cession de ce droit dont le produit net doit être considéré :

- a) comme moyens propres lorsque la cession intervient avant la conclusion du crédit ;
- b) comme moyens affectés au remboursement anticipé, total ou partiel, du crédit visant à l'achat du bien ou à l'exécution des travaux ECORENO lorsque la cession intervient après la conclusion du crédit.

§ 2. Durant toute la durée du crédit, le consommateur ne peut pas disposer, suite à une cession entre vifs, de droit réel sur un autre immeuble affecté au logement, excepté la nue-propriété. Dans le cas contraire, le Fonds pourra exiger la cession de ce droit réel dans les trois années qui suivent son acquisition.

L'obligation d'information

Article 6.

Le demandeur est tenu de transmettre au Fonds toutes les informations nécessaires ainsi que toutes les attestations requises en application des présentes dispositions. A défaut, le Fonds peut, dans les limites des dispositions légales, se procurer ces informations et attestations auprès des services administratifs compétents.

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.

Chapitre 2 – Les obligations du consommateur

Article 7.

Le crédit ne peut être accordé que si le consommateur 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, le consommateur 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 du consommateur ou de ses ayants-droit ni à l'égard de tous tiers, en cas de dommage survenant suite au non-respect par le consommateur 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.

§ 1. Le consommateur doit occuper entièrement l'habitation pendant toute la durée du crédit et s'y domicilier dans un délai maximum de deux ans après la conclusion du contrat de crédit.

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 du consommateur 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 12 § 6, 7 et 8

§ 2. Les conditions d'habitabilité, de sécurité et de salubrité du bien, telles que définies par le Code du Logement, doivent être respectées durant toute la durée du crédit.

Cette obligation de conformité incombe entièrement et exclusivement au consommateur.

Chapitre 3 – Le montant emprunté

Les moyens propres

Article 8.

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 9.

§ 1. Le Fonds fixe le montant du crédit en tenant compte des possibilités financières du demandeur.

§ 2. Sans préjudice des fonds propres du demandeur, 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'acquisition d'une habitation ;

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

4° le solde restant dû du crédit à rembourser, lorsqu'il s'agit d'une opération de remboursement de dettes.

Le montant total du crédit peut être majoré jusqu'à concurrence des frais, honoraires et taxes inhérents à l'opération et jusqu'à concurrence des coûts nécessaires pour la réalisation de menus travaux éventuels, 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 €. Sa valeur vénale est évaluée à 175.000 €. Le bilan financier de cette opération s'établit comme suit :

Prix d'achat	180.000 €
Frais de l'acte d'achat	26.300 €
Frais de l'acte de crédit	4.500 €
Total	210.800 €

En principe, le montant du crédit ne peut pas excéder 175.000 €. Votre apport personnel devrait donc être de 35.800 €.

Toutefois, le Fonds peut déroger à cette règle s'il l'estime justifié sur base de présomptions favorables, et accepter que le montant total du crédit ou des crédits en cas d'un crédit ECORENO concomitant excède de 20 % maximum la valeur vénale du bien, le cas échéant après la réalisation des travaux.

Le montant du crédit de 175.000 € pourrait être majoré de 20 % et être porté à maximum 210.000 €. Votre apport personnel se réduirait alors à 800 €.

§ 3. Le montant du crédit tel que fixé conformément au présent article peut être majoré du montant de la prime d'assurance temporaire au décès à capital décroissant lorsque cette assurance est payable au moyen d'une prime unique.

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 22.500 €. Pour de 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-abatement>

La reprise d'encours

Article 10.

§ 1. Au cours du remboursement du crédit, et pour autant que cela soit contractuellement prévu, le consommateur peut demander une reprise d'encours destinée à l'exécution de travaux dans son habitation, à l'achat d'un accessoire ainsi que pour la conservation de 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 de l'ensemble des crédits hypothécaires consentis par le Fonds.

Exemple

Vous avez contracté un crédit de 190.000 €. Après paiement de la 60^{ème} mensualité, le solde restant dû du crédit s'élève à 176.200 €. Si la valeur vénale de votre habitation est d'au moins 190.000 €, vous pouvez réemprunter jusqu'à

$$190.000 \text{ €} - 176.200 \text{ €} = 13.800 \text{ € de reprise d'encours}$$

et cela, sans nouvelle inscription hypothécaire sur votre habitation.

La reprise d'encours ne peut être inférieure à 3.600 euros.

Le montant figure dans le tableau 4 des tarifs.

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

Chapitre 4 – Taux d'intérêt débiteur et périodique

Article 11.

§ 1. Le crédit est remboursable à un taux d'intérêt annuel fixe, sans préjudice des éventuelles majorations prévues dans le cadre du Code de droit économique et des dispositions reprises à l'article 12 § 6 et § 7 et à l'article 36.

§ 2. Le taux est fixé en fonction de la situation familiale et financière des consommateurs conformément aux dispositions de l'article 12 ci-après.

§ 3. À dater de la signature du contrat 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.

Calcul du taux

Article 12.

§ 1. Le taux d'intérêt débiteur mentionné à l'article 11 est calculé 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 1. 9°, et de l'article 4 ;
- « A » est 3,25 % ;
- « B » est 5,00 % ;
- « C » est 0 euro ;
- « D » est 72.149 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 montant « D » indexé figure dans le tableau 2 des tarifs.

§ 2. Le taux d'intérêt débiteur fixé en application du paragraphe 1 est réduit de 0,20 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0167 % le mois) :

- 1) par personne à charge. La réduction pour personnes à charge ne peut toutefois pas excéder 0,80 % l'an (soit un taux d'intérêt périodique de 0,0664 % le mois). Le nombre de personnes à charge pris en considération pour établir cette réduction est celui qui vaut à la date de référence.
- 2) lorsque toutes les personnes qui se sont constituées demandeur ont moins de 40 ans à la date de référence.

§ 3. Le taux d'intérêt débiteur ainsi obtenu ne peut pas être inférieur à :

- 3,25 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,2669 % le mois) lorsque le demandeur a au moins trois personnes à charge ;
- 3,45 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,2831 % 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 ;
- 3,65 % (soit un taux d'intérêt périodique de 0,2992 % le mois) lorsque le demandeur a une personne à charge.

Lorsque la situation du demandeur répond à plusieurs des cas visés ci-dessus, la solution la plus intéressante pour lui est appliquée.

§ 4. Dans tous les autres cas, le taux d'intérêt ne peut être inférieur à 3,85 % l'an (soit un taux périodique de 0,3153 % le mois).

§ 5. Le taux d'intérêt maximum est de 5,00 % l'an (soit un taux périodique de 0,4074 % le mois).

Exemple

Les revenus du ménage sont de 35.000 €.

Formule : $3,25 \% + ((5,00 \% - 3,25 \%) \times (35.000 - 0)) / (72.149^* - 0) = 4,10 \%$

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

	Taux débiteur	Taux périodique
Résultat de la formule	4,10 %	0,3354 %
Réduction pour personne à charge	- 0,20 %	
Taux d'intérêt débiteur du crédit	3,90 %	0,3193 %

Pour des demandeurs ayant moins de 40 ans et une personne à charge :

	Taux débiteur	Taux périodique
Résultat de la formule	4,10 %	0,3354 %
Réduction pour personne à charge	- 0,20 %	
Réduction pour la condition d'âge	- 0,20 %	
Taux d'intérêt annuel du crédit	3,70 %	0,3032 %

*Le montant de 72.149 est indexé annuellement. Le chiffre actualisé figure dans le tableau 2 des tarifs.

§ 6. 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 le consommateur et qu'elle n'engendre aucun problème d'habitabilité de part et d'autre, le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 12 est majoré de 0,50% (soit une majoration du taux périodique de 0,0416%), et ce pendant toute la durée de celle-ci.

§ 7. Le taux débiteur calculé conformément aux dispositions de l'article 12 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.

§ 8. 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 0,50% et 1% susmentionnées aux paragraphes 6 et 7 ne seront pas d'application.

La grille des revenus d'admission au logement social figurent sur le site internet <https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire/conditions-dadmission>.

§ 9. Les montants indiqués au paragraphe 1 sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de juin 2021. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de juin précédant l'adaptation et sont arrondis à l'euro supérieur.

§ 10. Le Fonds peut modifier les montants, les taux d'intérêts et l'âge visés ci-avant dans les 5 premiers paragraphes, moyennant l'accord du Ministre.

TITRE IV. – Le crédit Ecoreno

Chapitre 1 – Conditions d'éligibilité du crédit

Article 13.

Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, être inscrite ou avoir introduit une demande d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée.

Le Fonds peut déroger à cette règle sur base des éléments factuels qu'il a en sa possession et:

- Si le demandeur bénéficie d'un titre de séjour de cinq ans renouvelable ;
- Si l'enfant à charge est né en Belgique ou a acquis la nationalité belge ;
- Si le co-demandeur bénéficie d'un titre de séjour en Belgique ;
- Si le demandeur est reconnu comme réfugié.

Les revenus maximums du ménage

Article 14.

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

- a) 26.406,03 euros quand le demandeur déclare être une personne isolée ;
- b) 29.340,04 euros quand le demandeur déclare faire partie d'un ménage disposant que d'un revenu ;
- c) 33.531,52 euros quand le demandeur déclare faire partie d'un ménage disposant d'au moins deux revenus.

Ces montants sont majorés de 2.514,86 euros par personne à charge.

Un enfant à charge reconnu handicapé est assimilé à deux personnes à charge.

Le demandeur ou tout autre personne, membre du ménage, reconnu handicapé est assimilé à une personne à charge.

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

§ 2. Les revenus pris en compte sont les revenus repris à l'avertissement extrait de rôle le plus récent au moment de l'introduction de la demande.

Sans préjudice de ce qui précède, lorsque le demandeur démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité de fournir un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale relative à l'ensemble des revenus visés à l'article 1. 9°, il justifie ses revenus par tout document probant.

L'obligation d'information

Article 15.

Le demandeur est tenu de transmettre au Fonds toutes les informations nécessaires ainsi que toutes les attestations requises en application des présentes dispositions. A défaut, le Fonds peut, dans les limites des dispositions légales, se procurer ces informations et attestations auprès des services administratifs compétents.

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.

Chapitre 2 – Les obligations du consommateur

Article 16.

Les conditions d'habitabilité, de sécurité et de salubrité du bien, telles que définies par le Code du Logement, doivent être respectées durant toute la durée du crédit.

Cette obligation de conformité incombe entièrement et exclusivement au consommateur.

Chapitre 3 – Le montant emprunté

La quotité prêtée et le montant maximum du crédit

Article 17.

§ 1. Le Fonds fixe le montant du crédit en tenant compte des possibilités financières du demandeur.

§ 2. Sans préjudice des fonds propres du demandeur, le montant du crédit ne peut dépasser le coût des travaux, lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'assainissement ou d'adaptation. Le coût à prendre en considération comprend l'ensemble des frais et prestations inhérents à ces travaux. Le montant du crédit est établi sur la base du projet de travaux accepté par le Fonds. Ce dernier a la possibilité d'arrêter, pour chaque poste de travaux concerné, le montant finançable à une somme inférieure à celle des devis soumis au Fonds par le consommateur dans la mesure où il estime que la dépense est anormalement élevée au regard des prix du marché.

Le montant total du crédit 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.

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

§ 3. Le montant du crédit tel que fixé conformément au présent article peut être majoré du montant de la prime d'assurance temporaire au décès à capital décroissant lorsque cette assurance est payable au moyen d'une prime unique.

La reprise d'encours

Article 18.

§ 1. Au cours du remboursement du crédit, et pour autant que cela soit contractuellement prévu, le consommateur peut demander une reprise d'encours destinée à l'exécution de travaux dans son 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 de l'ensemble des crédits hypothécaires consentis par le Fonds.

La reprise d'encours ne peut être inférieure à 3.600 euros.

Le montant figure dans le tableau 5 des tarifs.

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

Chapitre 4 – Taux d'intérêt débiteur et périodique

Article 19.

§ 1. Le crédit octroyé au consommateur est remboursable à un taux d'intérêt annuel fixe. Il est déterminé sur la base des revenus visés à l'article 1. 9° et à l'article 14 et s'élève, selon les cas et selon le nombre de personnes à charge, à :

1. 1,50 % lorsque les revenus sont inférieurs à :
 - (a) 37.600 euros quand le consommateur déclare être une personne isolée ou faire partie d'un ménage monoparental ;

(b) 52.600 euros pour tout autre ménage.

Le montant en b) est obtenu en majorant le montant repris en a) de 15.000 euros. Les montants repris en a) et b) sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier. Le montant repris en a) est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de juin 2021. Il est adapté chaque année à l'indice du moins de juin précédant l'adaptation et est arrondi à la centaine d'euros supérieur.

Les montants visés en a) et b) sont majorés de 5.000 euros par personne à charge.

2. 2,50 % lorsque les revenus sont supérieurs ou égaux aux montants visés au point 1. sans pour autant excéder les montants repris à l'article 14.

Les montants adaptés suivant les dispositions du présent paragraphe figurent dans les tableaux 2 et 3 des tarifs.

§ 2. Le Fonds peut modifier les montants et taux d'intérêts visés ci-avant, moyennant l'accord du Ministre et du Ministre en charge de l'Energie, et ce en fonction de l'évolution des taux pratiqués par le secteur bancaire tout en veillant à pérenniser la politique sociale menée par le Fonds, en particulier en faveur des personnes aux revenus modestes.

Exemple

Les revenus du ménage monoparental avec 2 enfants à charge sont de 31.250 €. **En 2022**, pour bénéficier d'un taux de 1,50 %, les revenus ne peuvent dépasser 47.600 € (37.600 € + 2 x 5.000 €).

	Taux débiteur	Taux périodique
Taux d'intérêt débiteur du crédit	1,50 %	0,1241 %

Un crédit ECORENO de 25.000 € conclu en 10 ans au taux d'intérêt débiteur de 1,50 % l'an, est remboursable par mensualités constantes de 224,36 €.

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

Travaux de rénovation	Chauffage	Energie renouvelable
Réparation de portes (extérieures)	Chaudière	Chauffe-eau solaire
Egouts	Installation de chauffage	
Escalier	Régulation thermique	
Equipements et installation sanitaire	Pompe à chaleur	

Titre V. – Autres dispositions

Chapitre 1 – L'inscription hypothécaire

Article 20.

§ 1. L'habitation doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en premier, en deuxième ou en troisième rang. Toutefois, lorsque l'inscription en 1^{er} 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 garanti par une inscription en second rang d'hypothèque. En outre, le consommateur s'interdit de demander toute reprise d'encours à ce tiers.

Exemple

Vous avez contracté, auprès d'un autre organisme de crédit, un 1^{er} crédit pour l'achat de votre habitation de 140.000 €. Le solde restant dû de ce crédit, après paiement des 60 premières mensualités, s'élève à 122.042,44 €. Vous souhaitez réaliser des travaux financés au moyen d'un crédit du Fonds. La valeur vénale de votre habitation, après ces travaux, est évaluée à 150.000 €. Vous pouvez donc obtenir un crédit en second rang d'hypothèque dont le montant s'élève à maximum :

$$150.000 \text{ €} - 122.042,44 \text{ €} = 27.957,56 \text{ €}$$

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

Chapitre 2 – Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)

Article 21.

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 premier jour d'un mois et le montant est totalement prélevé le jour de l'acte
Taux d'intérêt débiteur	3,50 % l'an	Soit un taux d'intérêt périodique de 0,2871% le mois
Durée du crédit	30 ans	Soit 360 mois
Frais y relatifs déterminant le TAEG		
Frais de dossier	60 €	A verser au Fonds le jour de la signature de l'acte de constitution de sûreté
Frais d'expertise	324 €	
Frais d'acte de crédit	5.600 €	A verser au notaire le jour de la passation de l'acte de crédit
Remboursement du crédit	408.261,38 €	Soit 728,73 € d'intérêts dus le 1 ^{er} jour du mois qui suit la passation de l'acte de crédit, majorés de 359 remboursements mensuels de 1.132,04 € et du dernier remboursement de 1.130,29 €. Ces versements doivent être payés pour la première fois le 1 ^{er} jour du second mois qui suit la passation de l'acte de crédit.
Le TAEG de l'opération s'élève à 3,70 % 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.		

Chapitre 3 – Durée, remboursement et liquidation du crédit

Le remboursement par mensualités constantes

Article 22.

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 à 0,2871 % (taux débiteur : 3,50 %), est remboursable par mensualités constantes de 497,69 €. La première mensualité comprendra l'intérêt sur 100.000 €, soit 287,10 €, et amortira, pour la différence, soit 210,59 €, le capital. La seconde mensualité paiera l'intérêt sur 99.789,41 €, soit 286,50 € et amortira 211,19 € du capital, etc.

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

Taux débiteur	4,00 %	3,00 %
Taux périodique	0,3274 %	0,2466 %

10 ans	1.009,08 €	963,73 €
15 ans	736,13 €	688,63 €
20 ans	602,24 €	552,56 €
25 ans	523,92 €	472,10 €
30 ans	473,32 €	419,41 €

Le remboursement par mensualités progressives

Article 23.

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 0,2871 % (taux débiteur : 3,50 %), est remboursable par mensualités constantes de 746,54 €.

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 672,58 €. De la 13^{ème} à la 24^{ème}, elles seront de 679,31 €. Les 12 mensualités de la 5^{ème} année de remboursement seront de 699,89 €.

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

Début année	Mensualités constantes			Mensualités progressives		
	Capital	Intérêt	Mensualité	Capital	Intérêt	Mensualité
1	315,89 €	430,65 €	746,54 €	241,93 €	430,65 €	672,58 €
5	362,49 €	384,05 €	746,54 €	306,39 €	393,50 €	699,89 €
10	430,53 €	316,01 €	746,54 €	402,16 €	333,43 €	735,59 €
15	511,34 €	235,20 €	746,54 €	517,85 €	255,26 €	773,11 €
20	607,31 €	139,23 €	746,54 €	657,33 €	155,23 €	812,56 €
25	721,30 €	25,24 €	746,54 €	825,14 €	28,88 €	854,02 €

La durée de remboursement

Article 24.

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 à compter du début du remboursement en capital.

Le crédit doit être complètement amorti au plus tard au moment où le plus jeune des consommateurs atteint l'âge de 70 ans.

Dans des cas exceptionnels, le Fonds peut néanmoins consentir des crédits en dérogeant aux dispositions du présent article.

La libération du montant prêté

Article 25.

Le versement par le Fonds des fonds prêtés est opéré, avec le consentement du consommateur, 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 autres créanciers directement concernés par l'opération faisant l'objet du crédit ou au consommateur pour de menus travaux éventuels.

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 une période de prélèvement laquelle prendra fin au plus tard 24 mois après le 1^{er} jour du mois qui suit la passation du contrat de crédit.

À l'issue du délai de 24 mois susmentionné, le montant du crédit est réduit à concurrence des fonds non prélevés, sauf autorisation expresse du Fonds. Sur base d'une demande justifiée, le Fonds peut expressément autoriser que cette période soit prolongée, sans toutefois modifier la durée initiale du crédit, qui débutera à partir du premier jour du mois qui suit celui de la libération totale des fonds ou de la réduction du montant du crédit.

Le consommateur peut, sur base d'une demande expresse, renoncer à prélever les montants mis à sa disposition. Néanmoins, le Fonds peut subordonner son accord à ladite renonciation, entraînant la réduction du montant du crédit, à la remise des attestations de sécurité demandées et/ou à la réalisation des travaux prévus pour mettre en conformité le bien aux critères de salubrité, d'habitabilité et de stabilité. En cas d'acceptation, celle-ci n'aura pas pour conséquence de modifier la durée initiale du crédit.

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 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. Ces fonds seront directement versés à l'entrepreneur devant exécuter les travaux et/ou au fournisseur des matériaux et/ou aux créanciers, selon le cas, et/ou directement au consommateur.

Le remboursement anticipé et la réduction du montant du crédit

Article 26.

§ 1. Si le consommateur 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 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capital, exiger l'affectation de tout produit perçu du chef de ce droit réel par le consommateur au remboursement anticipé, total ou partiel, du solde restant dû du crédit conclu.

§ 2. Le consommateur 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 du Fonds au moins 10 jours avant le remboursement, le consommateur 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 le consommateur 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, le consommateur est tenu d'une indemnité de emploi 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 emploi 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) ou de la perception d'une prime régionale qui serait affectée au remboursement du crédit ECORENO.

Exemple

Le taux débiteur du crédit est de 3,50 % l'an, soit un taux périodique de 0,2871 % le mois. Vous remboursez 50.000 € par anticipation. Vous êtes donc tenu d'une indemnité de :

$$50.000 \text{ €} \times 0,2871 \% \text{ le mois} \times 3 \text{ mois} = 430,65 \text{ €}$$

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 ou sa nouvelle durée, au choix du consommateur.

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.

Chapitre 4 – Garanties

Article 27.

Le crédit ne peut être consenti que si, sur base des renseignements dont il dispose, le Fonds estime que le consommateur sera en mesure de respecter ses engagements financiers.

Chapitre 5 – Conditions spécifiques applicables au consommateur

Article 28.

Afin d'empêcher que l'habitation fasse l'objet de spéculation ou qu'elle soit détournée de sa destination, le consommateur 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 le consommateur 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 du consommateur au cas où ce dernier voudrait la vendre.

Article 29.

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 30.

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 contrat de crédit, le consommateur 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, § 1^{er}, 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, à l'exception de l'article 34 de cette loi.

Chapitre 6 – L'assurance temporaire au décès

Article 31.

Le Fonds peut exiger que le consommateur 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 le consommateur.

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.

Chapitre 7 – L'assurance incendie

Article 32.

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

L'assurance doit être contractée auprès d'un assureur agréé par la banque nationale de Belgique. Le montant des indemnités auxquelles le consommateur 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 33.

Le Fonds peut exiger toute autre garantie que celles visées aux articles 27 à 32, s'il l'estime justifié.

Chapitre 8 – Frais

Article 34.

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 du consommateur, 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 3 ou 4, selon le cas, des tarifs. 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.

Chapitre 9 – Dispositions finales

Absence du droit de rétractation

Article 35.

Conformément à l'article VII.138 du Code de droit économique, le consommateur 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.

Conséquences de la non-exécution du contrat de crédit

Article 36.

Lorsque le consommateur ne respecte pas les obligations du contrat de crédit, les conséquences suivantes peuvent en découler :

- la mise en demeure du consommateur ;
- 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 30) ;
- le droit de saisir et, au besoin, de poursuivre la vente forcée des biens mobiliers et immobiliers du consommateur, le cas échéant, après avoir tenté de se concilier avec le consommateur 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 37.

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 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@fonds.brussels

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

Pour contacter le Fonds

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

rue de l'Été 73

1050 Ixelles



tél.: 02/504.32.11

fax : 02/504.32.01

<https://www.fonds.brussels>

Sur rendez-vous uniquement

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



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

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