

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2019/05/17/2019014371/justel>

Dossier numéro : 2019-05-17/72

Titre

17 MAI 2019. - Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté relatif à l'Energie du 19 novembre 2010, pour ce qui concerne l'octroi d'aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 12-09-2019 page : 85960

Entrée en vigueur : 22-09-2019

Table des matières

Art. 1-3

Texte

Article [1er](#). A l'article 1.1.1, § 2, de l'arrêté relatif à l'Energie du 19 novembre 2010, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 72° /1 existant est renuméroté 72° /1/2 ;

2° il est inséré un point 72° /1, rédigé comme suit :

" 72° /1 logement acquisitif par nécessité : un logement utilisé exclusivement par un ou plusieurs acquéreurs par nécessité et leurs membres du ménage cohabitants, qui vivent en ménage commun avec les acquéreurs de nécessité, comme résidence principale, tel qu'il ressort des inscriptions au registre de la population et qui est caractérisé par des problèmes structurels en matière de sécurité, de santé et/ou de qualité et auquel des travaux importants doivent être réalisés :

a) qui visent à améliorer les performances énergétiques, en combinaison avec des interventions structurelles et architecturales, et qui ont pour but de faire correspondre le bien aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité du logement, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement du 15 juillet 1997 et ;

b) dont le financement au moyen d'un prêt conforme au marché poserait des problèmes de remboursement au(x) propriétaire(s)-habitant(s), comme le prouve une enquête de solvabilité par le CPAS ; ".

3° il est inséré un point 72° /1/1, rédigé comme suit :

" 72° /1/1 acquéreur par nécessité : la personne physique qui, seule ou avec d'autres acquéreurs par nécessité, est, pour sa totalité, pleinement propriétaire d'un logement acquisitif par nécessité et qui l'utilise comme résidence principale, tel qu'il ressort des inscriptions au registre de la population. ".

[Art. 2](#). Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, il est ajouté une section IV au titre VII, chapitre II, rédigé comme suit :

" Section IV. Octroi d'aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité

Sous-section Ire. - Conditions générales

Art. 7. 2.21. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles ou des moyens que le Ministre, après décision du Gouvernement flamand, a réservés à cette fin dans le Fonds de l'Energie et Conformément à la présente section et conformément à la présente section, une aide peut être octroyée aux projets réalisés dans le cadre de leurs services sociaux fournis par des partenariats coordonnés par un ou plusieurs CPAS, pour la rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité en Région flamande. Les logements prévus d'un projet sont tous situés sur le territoire des communes pour lesquelles le CPAS ou les CPAS collaborateurs sont compétents.

Si deux ou plusieurs CPAS travaillent ensemble, ils désignent un mandataire du CPAS qui coordonne le projet et assume la responsabilité finale du projet.

Art. 7.2.22. § 1er. L'aide pour un projet est octroyée sous la forme d'une ligne de crédit sans intérêt accordée

au CPAS ou au mandataire du CPAS, ci-après dénommés collectivement " CPAS " dans la présente section, en vue de l'octroi de prêts sans intérêt par le CPAS à les acquéreurs par nécessité dans le cadre de leurs services sociaux pour la rénovation énergétique de logements acquisitifs par nécessité. Pour la gestion des prêts, le CPAS fait appel à la maison de l'énergie désignée pour la commune dans laquelle se trouve le logement acquisitif par nécessité. Le prêt n'est pas versé aux acquéreurs par nécessité, mais selon les travaux effectués, directement aux entrepreneurs concernés.

Le ministre fixe les modalités relatives à la nature des investissements éligibles au prêt sans intérêt.

La ligne de crédit s'élève à un maximum de 900.000 euros par projet, le prêt sans intérêt par logement acquisitif par nécessité dans le projet étant limité à 25.000 euros. Les retraits de la ligne de crédit peuvent être effectués au plus tard 4 ans après l'approbation du projet.

§ 2. Au moment de la signature de la convention d'octroi du prêt visée au § 1er, les acquéreurs par nécessité n'ont pas de droit réel sur des biens immobiliers autre que le logement acquisitif par nécessité, ni en totalité ni en indivision.

§ 3. Le CPAS réclame le prêt sans intérêt à l'égard de l'acquéreur par nécessité dans les cas suivants :

1° lorsque l'acquéreur par nécessité n'est plus inscrit au registre de la population à l'adresse du logement acquisitif par nécessité ;

2° lorsque l'acquéreur par nécessité, seul ou conjointement avec les autres acquéreurs par nécessité du même logement acquisitif par nécessité, acquiert en totalité ou en indivision des droits réels aux biens immobiliers, autres que le logement acquisitif par nécessité, par suite d'un transfert entre vifs ;

3° en cas de transfert entre vifs de droits réels au logement acquisitif par nécessité par l'acquéreur par nécessité en faveur de tiers ;

4° dans le cas de l'établissement entre vifs par l'acquéreur ou les acquéreurs par nécessité de droits réels au logement acquisitif par nécessité en faveur de tiers ;

5° après l'expiration d'un délai de 20 ans à compter de la date de signature de la convention d'emprunt entre le CPAS et l'acquéreur par nécessité.

Les dispositions visées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3°, et 4°, valent comme conditions auxquelles l'acquéreur par nécessité doit continuer à satisfaire pendant toute la durée du prêt. En cas de non-respect, le prêt devient exigible. L'acquéreur par nécessité doit immédiatement informer le CPAS, lorsqu'un des cas visés à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°, survient.

Au moment du transfert ou de l'établissement visé à l'alinéa 1er, 3° et 4°, pendant la durée du prêt, le CPAS revendique également une partie de la plus-value réalisée par l'acquéreur par nécessité ou par les acquéreurs par nécessité.

La plus-value visée à l'alinéa 3 est égale à la différence entre :

1° soit le prix en espèces mentionné dans l'acte d'aliénation du logement acquisitif par nécessité, majoré des frais imposés à l'acquéreur tels qu'estimés en espèces pour le calcul du droit de vente et soit, à défaut de prix en espèces, la valeur vénale du logement au moment du transfert ou au moment de l'établissement du droit réel estimé par un expert désigné par et aux frais du CPAS ;

2° la valeur du logement, telle qu'estimée par un expert désigné par le CPAS et aux frais de celui-ci, avant l'exécution des travaux de rénovation. Cette valeur de rénovation est liée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation jusqu'au moment du transfert ou de l'établissement du droit réel.

La partie de la plus-value qui est exigée, est égale au résultat de la formule suivante : $(A-B) \times (B/C)$, et où :

A = le montant de la plus-value, visée à l'alinéa 4

B = le montant du prêt sans intérêt

C = B + le montant visé à l'alinéa 4, 2°

Le ministre peut déterminer les modalités du calcul de la part exigible de la plus-value visée à l'alinéa 3, ainsi que les modalités de la procédure de désignation des experts visés au même alinéa.

§ 4. L'acquéreur par nécessité ou les acquéreurs par nécessité peuvent proposer un remboursement anticipé total ou partiel du prêt au CPAS pendant la durée du prêt. La procédure et les modalités de ce régime de remboursement sont fixées par arrêté ministériel. Le ministre peut également, par arrêté ministériel, prévoir qu'en cas de remboursement total ou partiel du prêt, une indemnité est due par l'acquéreur par nécessité. Le montant ou le mode de calcul de cette indemnité est également fixé par arrêté ministériel.

Cette indemnité peut être liée à la partie de la plus-value visée au paragraphe 3, alinéa 3, si elle est réalisée dans un délai de quatre ans après l'exigibilité du prêt sans intérêt.

§ 5. Dans les conditions et selon les modalités déterminées par le ministre, le CPAS peut conclure avec l'acquéreur par nécessité ou les héritiers une convention prévoyant un plan de paiement en tranches mensuelles fixes dont la durée ne peut excéder 15 ans, sauf dans des cas exceptionnels et sur demande motivée au CPAS.

Le CPAS prévoit toujours le privilège de recouvrer le montant du prêt sans intérêt, qu'il y ait ou non plus-value et quel que soit son montant, ainsi qu'un droit conventionnel de préemption applicable en cas de transfert ou d'établissement de droits réels au logement acquisitif par nécessité, entre vifs et à titre onéreux. A titre de garantie, le CPAS exerce son droit de contracter une hypothèque légale pour chaque logement.

Un projet est achevé lorsque le montant du prêt sans intérêt et tout avantage de plus-value ont été remboursés pour chaque logement dans le projet.

§ 6. Les frais de personnel et de fonctionnement liés au projet ne sont pas éligibles au subventionnement.

Sous-section II. - Procédure

Art. 7.2.23. La demande d'aide est introduite suite à un appel publié au Moniteur belge.

L'appel comprend au moins les éléments suivants :

1° les groupes cibles à atteindre ;

2° les partenaires minimaux requis pour l'exécution du projet ;