

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Règlement

concernant l'octroi par le Fonds de compensation commun au régime général de pension (FDC) de prêts hypothécaires dans l'intérêt du logement en propriété

Impressum: Service Information, conseil et assistance de l'OGBL asbl
Informatiouns- a Berodungsservice vum OGBL asbl
BP 149 - L-4002 Esch/Alzette

Table des matières

<i>Article 1</i>	<i>OBJET DU RÈGLEMENT</i>
<i>Article 2</i>	<i>CERCLE DES BENEFICIAIRES</i>
<i>Article 3</i>	<i>IMMEUBLES ADMIS POUR L'OBTENTION DES PRETS</i>
<i>Article 4</i>	<i>MONTANT DES PRETS ET CHARGE</i>
<i>Article 5</i>	<i>JUSTIFICATION DES MOYENS PROPRES</i>
<i>Article 6</i>	<i>DUREE DES PRETS</i>
<i>Article 7</i>	<i>TAUX D'INTERET</i>
<i>Article 8</i>	<i>REVISION DES TAUX</i>
<i>Article 9</i>	<i>COMMISSION ET FRAIS</i>
<i>Article 10</i>	<i>INTERETS DE RETARD</i>
<i>Article 11</i>	<i>GARANTIES</i>
<i>Article 12</i>	<i>ASSURANCE SOLDE REDU</i>
<i>Article 13</i>	<i>ASSURANCE-INCENDIE</i>
<i>Article 14</i>	<i>MODALITES DE VERSEMENT DES PRETS AUX EMPRUNTEURS</i>
<i>Article 15</i>	<i>REMBOURSEMENT</i>
<i>Article 16</i>	<i>REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION</i>
<i>Article 17</i>	<i>REPRISE D'UN PRET OU DEUXIEME OPERATION</i>
<i>Article 18</i>	<i>RÉSILIATION DU CONTRAT</i>
<i>Article 19</i>	<i>FORMALITES ET PIECES JUSTIFICATIVES</i>
<i>Article 20</i>	<i>POUVOIR DE DECISION</i>
<i>Article 21</i>	<i>REFUS DES PRETS</i>

Article 1 OBJET DU RÈGLEMENT

1. Le Fonds de compensation (FDC) est autorisé à accorder des prêts hypothécaires
 - a) pour l'achat et la construction de maisons d'habitation unifamiliales et d'appartements en copropriété divisée dans des immeubles situés au Grand-Duché de Luxembourg.
 - b) pour le financement de transformations de ces mêmes immeubles.
2. Sauf justification spéciale, des prêts supplémentaires, notamment pour dépassement du devis des travaux, ne sont pas accordés.

La reprise des prêts obtenus auprès d'autres organismes financiers ainsi que l'octroi de prêts pour financement d'une deuxième opération immobilière ne sont possibles que dans les conditions restrictives prévues par l'article 17.
3. D'une façon générale les fonds rendus disponibles par décision du conseil d'administration en rapport avec l'établissement du budget annuel du FDC pour prêts visés par le présent règlement ne sont affectés qu'à des cas ayant un caractère social.

Article 2 CERCLE DES BENEFICIAIRES

1. Les prêts du FDC sont réservés aux assurés:
 - a) qui comptent, dans leur propre chef ou dans celui du conjoint ou du partenaire au sens de l'article 2 de la loi du 9 juillet 2004, au moins 2 années d'affiliation auprès du régime général d'assurance pension géré par la CNAP au sens des articles 171, 173 et 174 du CSS;
 - b) qui ne sont pas propriétaires et qui n'ont pas été propriétaires d'un immeuble ni au Grand-Duché ni à l'étranger sauf s'il s'agit d'objets que le FDC reconnaît être d'une valeur inférieure à 25 000 euros;
 - c) auxquels le logement à financer sert d'habitation principale et permanente, soit immédiatement, soit ultérieurement.
2. Le personnel de la CNAP ainsi que les titulaires de pensions servies par elle sont assimilés à ses assurés pour l'octroi de prêts par le présent règlement.

Article 3 IMMEUBLES ADMIS POUR L'OBTENTION DES PRETS

1. Sont admis pour l'octroi d'un prêt:
 - a) les maisons unifamiliales de construction traditionnelle;
 - b) les maisons de fabrication industrialisée dont le type est agréé par le FDC;
 - c) les appartements faisant partie d'immeubles placés sous le statut de la copropriété divisée.

2. La valeur vénale ou de construction des immeubles visés sub (1), telle qu'elle est établie par le FDC ne doit pas dépasser 62 000 euros.

Le plafond de 62 000 euros est majoré de 4 500 euros pour chaque enfant au-delà du deuxième à charge de l'emprunteur.

Les montants visés ci-dessus correspondent à la cote 100 de l'indice des prix de la construction publié par le STATEC. Les valeurs nominales à considérer sont fixées au 1^{er} janvier de chaque année sur base du dernier indice semestriellement publié avant cette date.

Les maisons unifamiliales construites en propre régie par l'emprunteur ne peuvent pas dépasser un volume bâti de 1 050 m³, augmenté de 75 m³ par enfant à partir du troisième.

3. La surface utile d'habitation doit pour les maisons unifamiliales être de 65 m² au moins et ne pas dépasser 164 m²; pour les appartements en copropriété divisée, ces surfaces sont respectivement de 35 et 140 m².

Les surfaces maxima ci-dessus visées sont augmentées de 12 m² pour tout enfant au delà du deuxième à charge de l'emprunteur. Chaque chambre doit avoir une surface minimum de 10 m².

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs à l'exclusion des caves, greniers, garages et autres dépendances pour autant que ces locaux ne soient pas affectables à des fins d'habitation.

Article 4 MONTANT DES PRETS ET CHARGE

1. Le montant global du prêt consenti par le FDC ne peut dépasser 80% de la valeur retenue par ce dernier pour l'immeuble à financer. Le montant ci-dessus est porté à 90% si le demandeur bénéficie de la garantie de l'Etat prévue au chapitre 2 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
2. Aucun prêt ne peut dépasser le montant de 186 000 euros augmenté du montant de l'assurance solde redû. Pour les appartements dont la surface se situe entre 35 et 50 m² le maximum du prêt est fixé à 37 200 euros.
3. Le maximum du prêt est fixé en outre en considération de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Les quotités maxima de prêts prévus aux alinéas qui précèdent ne peuvent être accordées que dans la mesure où la charge annuelle qui en découle pour l'emprunteur n'excède pas un tiers de son revenu net. La charge annuelle doit, sauf dérogation justifiée par la situation familiale, atteindre au moins 20% du même revenu. Si le revenu dépasse le plafond cotisable, le taux de charge imposé est du tiers, y compris la charge résultant d'autres emprunts contractés pour le même immeuble.

Article 5 JUSTIFICATION DES MOYENS PROPRES

L'emprunteur doit apporter la preuve qu'il possède les moyens propres pour financer la partie du

prix de construction ou d'acquisition de l'immeuble non couverte par le prêt pouvant être accordé par le FDC.

Article 6 DUREE DES PRETS

La durée des prêts est de 3 ans au minimum et de 25 ans au maximum. Elle ne peut pas dépasser la limite d'âge de 65 ans dans le chef de l'emprunteur.

Article 7 TAUX D'INTERET

1. Le taux d'intérêt de base est fixé à 2,20%.
Il est majoré de 2% pour les emprunteurs dont le revenu dépasse de 50% le plafond cotisable.
2. Sans préjudice des dispositions de l'article 8 ci-après le taux fixé en vertu de l'alinéa (1) ci-dessus reste applicable tant que l'emprunteur ou son conjoint reste affilié auprès de la CNAP au sens des articles 171 ou 173 du Code de sécurité sociale.

Article 8 REVISION DES TAUX

1. Les taux d'intérêt résultant de l'application de l'article 7 sont majorés d'office de 0,25% à partir de la douzième année d'amortissement du prêt.
2. Sans préjudice des dispositions de l'alinéa (1) le FDC se réserve le droit de modifier les taux d'intérêt pour des raisons d'ordre économique et de politique de placement.
3. En cas d'occupation différée ou de non-occupation du logement par l'emprunteur lui-même et en cas de perte de la qualité d'assuré de la CNAP le taux d'intérêt à appliquer est majoré de 3% l'an.
4. Les modifications des taux d'intérêt prennent effet à partir du semestre suivant l'échéance de l'événement générateur.

Article 9 COMMISSION ET FRAIS

Le FDC perçoit sur le montant du prêt une commission unique fixée à 0,50%.

Article 10 INTERETS DE RETARD

Si le débiteur est en retard sur un terme contractuel il est passible d'intérêts de retard calculés au taux d'intérêt de base majoré de 5,50%.

Article 11 GARANTIES

1. Le prêt est à garantir par une hypothèque qui en principe n'est admise qu'en premier rang.
2. Lorsque le prêt sollicité doit être garanti en tout ou en partie par une hypothèque sur un immeuble appartenant à un tiers, la demande peut être prise en considération si la constitution de pareille hypothèque n'est pas de nature à donner lieu à des difficultés de succession.
3. Pour les nouvelles constructions le FDC est en droit d'exiger un contrat de construction avec garantie bancaire ainsi qu'une assurance couvrant la garantie décennale imposée au constructeur.
4. Lorsque le prêt est contracté par deux personnes, celles-ci doivent s'engager solidairement et indivisiblement à l'égard du FDC.

Article 12 ASSURANCE SOLDE REDU

Sauf dispense à accorder par l'organe prévu à l'article 20, une assurance garantissant le solde redû en cas de décès ou d'invalidité au sens de la loi régissant le régime général d'assurance pension, doit être contractée par chaque signataire d'un prêt, par l'intermédiaire du FDC, auprès de la compagnie d'assurance agréée par celui-ci.

Le risque à assurer doit avoir été accepté par la compagnie antérieurement à la réception de l'acte d'acquisition.

Article 13 ASSURANCE-INCENDIE

Les immeubles hypothéqués doivent être assurés contre l'incendie, aux frais de l'emprunteur, pendant toute la durée du prêt pour une somme correspondant à la valeur de construction, et ce auprès d'une compagnie d'assurance autorisée à opérer au Grand-Duché et acceptant de notifier au préalable à la créancière toutes causes de résiliation.

Article 14 MODALITES DE VERSEMENT DES PRETS AUX EMPRUNTEURS

Le montant du prêt sera payable à l'emprunteur à partir du moment où le FDC obtient le bénéfice d'une inscription hypothécaire première en rang.

En cas de nouvelle construction les paiements se feront au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur présentation de facture. Le premier paiement sera effectué après l'épuisement dûment prouvé des moyens propres.

Article 15 REMBOURSEMENT

Le remboursement se fait par des versements semestriels égaux fixés en fonction du taux d'intérêt résultant des articles 7 et 8 et mis en compte pour la moitié de sa valeur par semestre. Les termes

semestriels venant à échéance les 30 juin et 31 décembre de chaque année peuvent être modifiés dans l'intérêt du maintien des relations de charge prévues à l'alinéa (3) de l'article 4.

Article 16 REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'emprunteur peut avec l'assentiment du FDC se libérer par anticipation, en tout ou en partie, de la somme prêtée.

Article 17 REPRISE D'UN PRET OU DEUXIEME OPERATION

1. La reprise de prêts obtenus auprès d'autres organismes financiers est exclue, sauf dans le cas de rigueur se situant en dehors de tout esprit de spéculation, à apprécier souverainement par l'organe visé à l'article 20.
2. Tout prêt pour une deuxième opération immobilière est également exclu, sauf si celle-ci est justifiée par la modification de la situation familiale, le changement du lieu du travail imposant à l'emprunteur un trajet journalier anormal ou des malfaçons prononcées que présente le premier immeuble.

Article 18 RÉSILIATION DU CONTRAT

En dehors des cas prévus par le législateur, le FDC a le droit d'exiger le remboursement immédiat du prêt en principal et en accessoires dans les cas suivants:

- a) à défaut de paiement d'un terme à son échéance;
- b) s'il s'avère que le prêt a été alloué sur base de déclaration ou pièces inexactes fournies par la partie emprunteuse, notamment concernant sa situation de fortune et l'immeuble gagé;
- c) si les biens meubles ou immeubles de l'emprunteur font l'objet d'une saisie ou si la valeur du gage est compromise;
- d) si la partie emprunteuse a négligé de déclarer l'existence de droits pouvant compromettre la valeur du gage;
- e) en cas d'aliénation de l'immeuble gagé;
- f) si l'immeuble hypothéqué n'est pas dûment assuré contre l'incendie conformément à l'article 13 du présent règlement.

Article 19 FORMALITES ET PIECES JUSTIFICATIVES

Toute demande de prêt doit être rédigée sur une formule spéciale à fournir par le FDC et indiquant toutes les pièces justificatives à ajouter à la demande.

Article 20 POUVOIR DE DECISION

Le pouvoir de décision sur l'octroi des prêts appartient au conseil d'administration du FDC qui peut déléguer ce pouvoir à une sous-commission.

Article 21 REFUS DES PRETS

Le refus de prêt est porté à la connaissance du demandeur d'emprunt. Ce dernier n'est pas en droit d'exiger la communication des motifs du refus.

Le Fonds de compensation (FDC)

Le FDC est un établissement public qui a pour mission de gérer la réserve de compensation du régime général de pension. Cette réserve est alimentée par l'excédent des recettes sur les dépenses de la Caisse Nationale d'Assurance Pension (CNAP).

Les placements sont opérés dans le but d'assurer la pérennité du régime général de pension. Afin de garantir leur sécurité, ils doivent respecter les principes d'une diversification appropriée des risques, diversification assurée par une répartition entre différentes catégories de placement et entre plusieurs secteurs économiques et géographiques.

Le FDC est géré par deux organes, assemblée générale et conseil d'administration, composés chacun à parts égales de représentants des assurés, des employeurs et du gouvernement. Le conseil d'administration est assisté par un comité d'investissement comprenant en outre des spécialistes dans le domaine financier.

Le FDC est soumis à la surveillance de l'Inspection générale de la sécurité sociale qui veille à l'observation des prescriptions légales, réglementaires et statutaires ainsi qu'à la régularité des opérations financières.

Informations et contact:

Fonds de compensation

B.P. 538

L-2015 Luxembourg

Tél: 22 41 41 6282

Fax: 22 41 41 6344

(source: www.mss.public.lu/acteurs/fdc/index.html)