

21 janvier 1999

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 20 juillet 2000.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 23, §1^{er}, 5°;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° logement:

– la maison individuelle ou l'appartement destiné en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale;

– le logement peut comporter un ou des locaux à usage professionnel;

3° travaux de réhabilitation: tous travaux effectués à un logement construit ou acquis antérieurement par les personnes physiques visées à l'article 2, pour autant que le coût global de ceux-ci, estimé par l'institution de crédit, ne soit pas inférieur à:

a) 300.000 francs hors TVA quand les emprunteurs achètent un logement existant auquel ils exécutent ces travaux;

b) 650.000 francs hors TVA quand les emprunteurs exécutent ces travaux à un logement dont ils sont propriétaires;

4° institution de crédit: un organisme visé par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire;

5° administration: la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne.

Art. 2.

La Région accorde aux personnes physiques qui en font la demande au plus tard six mois après la passation de l'acte de prêt, le bénéfice d'une assurance garantissant, en cas de perte de revenu professionnel, le paiement des charges afférentes aux emprunts hypothécaires qu'elles ont contractés en vue de la réalisation d'opérations immobilières, dans les conditions fixées par le présent arrêté.

Le non-respect du délai de 6 mois visé à l'alinéa premier entraîne le rejet de la demande.

Art. 3.

§1^{er}. (*Le bénéfice de l'assurance est accordé aux personnes physiques qui réalisent une des opérations immobilières énumérées ci-après, financée par un prêt hypothécaire consenti par une institution de crédit:*

1° *si elles construisent un logement pour leur compte ou en deviennent propriétaires en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention et pour autant que le logement n'ait jamais été occupé;*

2° *si elles achètent pour leur compte un logement appartenant à une personne de droit public;*

3° *si elles achètent un logement existant auquel elles exécutent des travaux de réhabilitation dont une tranche de 300 000 F hors TVA au moins est financée par le prêt hypothécaire; cette condition ne joue pas pour le prêt « Jeunes » dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement;*

4° *si elles exécutent des travaux de réhabilitation à un logement dont elles sont propriétaires, dont une tranche de 650 000 F hors TVA est financée par le prêt hypothécaire – AGW du 20 juillet 2000, art. 1^{er}).*

§2. Le bénéfice de l'assurance n'est pas accordé pour un prêt complémentaire, sauf:

1° s'il s'agit d'un prêt en deuxième rang destiné à financer la réhabilitation d'un logement construit ou acquis, antérieurement, par le demandeur au moyen d'un prêt en premier rang, si celui-ci n'a pas fait l'objet d'une telle couverture;

2° en cas de construction, si le prêt en premier rang a financé l'achat du terrain.

Art. 4.

§1^{er}. La garantie est accordée en cas de perte des revenus professionnels intervenant dans les circonstances et conditions suivantes:

1° la perte involontaire, totale et définitive, d'un emploi à durée indéterminée, de caractère contractuel ou statutaire, à temps plein ou à temps réduit, pour autant que l'assuré ait droit à des allocations ou indemnités ou au maintien partiel de sa rémunération, en application des dispositions légales et réglementaires réglant la perte d'emploi involontaire;

2° la perte involontaire totale et définitive d'un emploi de temporaire à temps plein ou à temps réduit dans l'enseignement, pour autant que l'assuré puisse justifier d'une ancienneté de service de 8 ans au moins et qu'il ait droit à des allocations ou indemnités ou au maintien partiel de sa rémunération, en application des dispositions légales et réglementaires réglant la perte d'emploi involontaire;

3° l'incapacité involontaire et totale de travail qui donne droit à une indemnisation légale en matière de maladie et d'invalidité.

§2. Le Ministre définit ce qu'il faut entendre par « travail à temps réduit » au sens du §1^{er}.

Ce §2 a été exécuté par l'AMRW du 22 février 1999.

(*Les circonstances et conditions définies au §1^{er}, 1° et 2°, ne s'appliquent pas pour le prêt « Jeunes » dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement. Dans ce dernier cas, la garantie est accordée quelles que soient les circonstances et conditions de perte involontaire de revenus professionnels ou de remplacement – AGW du 20 juillet 2000, art. 2).*

Art. 5.

§1^{er}. L'assurance garantit le paiement de trois années de charges hypothécaires pendant une durée de huit ans prenant cours à la date du premier prélèvement sur le prêt hypothécaire destiné à financer l'opération immobilière visée à l'article 3, §1^{er}.

L'intervention de l'assurance est limitée à 250.000 F par année d'assurance. L'intervention totale pour l'ensemble des périodes de perte de revenus est limitée à trois fois les charges annuelles avec un maximum de 750.000 F.

§2. L'intervention de l'assurance est déterminée en fonction des revenus de remplacement. L'intervention de l'assurance ajoutée aux revenus de remplacement ne peut dépasser les revenus professionnels bruts dont l'assuré aurait bénéficié s'il n'avait pas subi de perte de revenus.

§3. Le Ministre définit les conditions de la police d'assurance qui peut prévoir notamment un délai d'attente, les exclusions de garantie et les modalités de l'intervention de l'assurance.

Ce §3 a été exécuté par l'AMRW du 22 février 1999.

Art. 6.

A la date de la demande et au cours de la période de deux ans précédant cette date, le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être, ni avoir été, seuls ou ensemble, entièrement propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette dernière condition lorsqu'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la demande ou qu'il s'agisse du dernier logement occupé par eux au cours de cette période.

Le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par l'administration ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 7.

L'assuré doit occuper tout le logement objet du prêt et y établir sa résidence principale, au plus tard dans les douze mois de l'acte authentique, en cas d'achat et d'achat avec réhabilitation, ou dans les six mois de la réception provisoire ou de l'achèvement des travaux en cas de construction ou de réhabilitation. L'obligation prend fin au terme de la période couverte par l'assurance.

L'assuré perd le bénéfice de l'assurance en cas de vente ou de location de tout ou partie du logement pendant la période couverte par l'assurance.

Art. 8.

§1^{er}. La demande est adressée à l'administration au moyen du formulaire délivré par celle-ci. Elle adresse au demandeur un avis de réception de sa demande dans les quinze jours de la date de cet envoi et, le cas échéant, lui réclame tout document nécessaire pour la compléter.

§2. Pour être considérée comme complète, la demande doit être accompagnée des documents suivants:

1° un extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur;

2° un certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances indiquant les droits dont le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement sont ou ont été, durant la période visée à l'article 6, titulaires sur un ou plusieurs logements;

3° la promesse d'octroi du prêt émanant de l'institution de crédit ou, si le prêt hypothécaire est déjà contracté, une copie de l'acte de prêt passé devant le notaire instrumentant;

4° l'engagement écrit des demandeurs de respecter l'obligation d'occupation et de non-aliénation du logement.

§3. La date de la demande est celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant l'ensemble des documents requis ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète.

Art. 9.

§1^{er} Dans les trois mois de la date d'envoi contenant la demande complète ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète, l'administration informe le demandeur de la recevabilité de sa demande ou des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} est assimilé à un refus.

§2. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §1^{er} pour introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours.

Art. 10.

En même temps que l'envoi de la notification de recevabilité visée à l'article 9, §1^{er}, l'administration adresse au demandeur des documents destinés à l'organisme assureur que le demandeur doit lui renvoyer après les avoir complétés ou fait compléter.

La demande est rejetée si les documents visés à l'alinéa 1^{er} n'ont pas été transmis par le demandeur à l'administration dans les douze mois de la date de son introduction définie à l'article 8, §3.

Art. 11.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 12.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 21 janvier 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX