

25 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du 7 septembre 2000;
- l'AGW du 13 décembre 2001.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juin 1994 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement, modifié par les arrêtés des 28 septembre 1995, 18 janvier 1996, 14 mars 1996, 12 décembre 1996, 20 février 1997, 19 juin 1997 et 24 juillet 1997;

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

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

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

Arrête:

Art. 1^{er}.

§1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° société: la Société wallonne du Logement;

2° demandeur: la ou les personnes physiques qui sollicitent l'octroi d'un prêt hypothécaire;

3° revenus: l'ensemble des revenus imposables du demandeur, des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société octroie le prêt ou en revoit le taux ou les modalités de remboursement.

Lorsque le demandeur, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, bénéficient de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux, ils doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, afin que la société puisse estimer sur cette base le montant de leurs revenus annuels.

Néanmoins, si ces revenus ne se rapportent pas à une année complète d'activité, la société procède à l'extrapolation d'un revenu annuel sur base du revenu mensuel imposable de l'année concernée selon la formule suivante:

$$\frac{\text{Revenus pris en compte} \times 12}{\text{Nombre de mois d'activité}}$$

4° enfant à naître : l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de l'octroi du prêt, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

5° (... – AGW du 7 septembre 2000, art. 3, j)

6° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

§2. Pour l'application du présent arrêté, est assimilé à l'enfant à charge, l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin ne sont pas attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, mais à propos duquel la société reconnaît, sur base de documents probants, qu'il est à charge du demandeur, des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté.

Art. 2.

§1^{er}. Dans la limite des programmes d'investissements approuvés par le Gouvernement, et aux conditions du présent arrêté, le conseil d'administration de la société peut accorder des prêts hypothécaires aux personnes physiques, dont les revenus ne dépassent pas les montants visés à l'article 3, pour l'achat, la construction, la restructuration, l'adaptation ou la réhabilitation de logements, ou pour le remboursement de dettes hypothécaires, et peut financer les primes d'assurance vie destinées à couvrir les emprunteurs.

Au plus tard à la date de transmission au demandeur de l'offre écrite, la société l'informe sur l'existence des autres prêts hypothécaires subventionnés ou garantis par la Région wallonne ainsi que sur les coordonnées des sociétés ou organismes avoisinants pouvant les accorder.

§2. Le conseil d'administration de la société ne peut accorder des prêts hypothécaires aux personnes physiques dont les revenus sont visés à l'article 3, §1^{er}, a), 5°, et b) , 5°, du présent arrêté qu'à concurrence de 20% maximum du volume des programmes d'investissements.

Art. 3.

§1^{er}. Sans préjudice du §5, les taux d'intérêts sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants:

a) si le demandeur est une personne seule:

1° 4,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (9.920, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

2° 5,25 % l'an si les revenus sont compris entre (9.920, 01 euros et 14.880, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

3° 5,75 % l'an si les revenus sont compris entre (14.880, 01 euros et 19.840, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

4° 6,50 % l'an si les revenus sont compris entre (19.840, 01 euros et 25.420, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

5° 7,25 % l'an si les revenus sont compris entre (25.420, 01 euros et 31.000, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) .

b) si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté:

1° 4,75 % l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (13.640, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

2° 5,25 % l'an si les revenus sont compris entre (13.640, 01 euros et 19.220, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

3° 5,75 % l'an si les revenus sont compris entre (19.220, 01 euros et 24.800, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

4° 6,50 % l'an si les revenus sont compris entre (24.800, 01 euros et 31.000, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) ;

5° 7,25 % l'an si les revenus sont compris entre (31.000, 01 euros et 37.200, 00 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) .

§2. Les maxima des revenus prévus au §1^{er} sont majorés de (1.860 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 28) par enfant à charge ou à naître.

§3. Les taux visés au §1^{er} sont diminués de 0,50 % l'an lorsque l'habitation est vendue par une société de logement de service public ou à l'intermédiaire de celle-ci, ou par une commune, une association de communes, ou un centre public d'aide sociale.

§4. Outre la diminution applicable, le cas échéant, en vertu du §3, les taux prévus au §1^{er} sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque le logement est situé:

1° soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même Code;

3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 192 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection établie autour de cet ensemble;

4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;

5° soit dans une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79 du Code wallon du Logement.

§5. Les taux visés au §1^{er} sont modifiés par la société, aux conditions suivantes:

a) une modification des taux de 0,50% ou d'un multiple de 0,50% entre en vigueur le 1^{er} janvier ou le 1^{er} juillet, si le 15 décembre ou le 15 juin, le taux de rendement réel moyen brut de l'OLO 10 ans calculé par le Fonds des Rentes se situe 0,50% ou un multiple de 0,50% plus haut ou plus bas que le taux de référence fixé à 7,25 %; toutefois cette modification n'intervient que si la moyenne des rendements quotidiens des OLO's 10 ans pendant les trois mois précédant ces dates se situe à un niveau qui s'écarte du taux de référence de 0,50% ou d'un multiple de 0,50 %;

b) le taux d'intérêt le plus élevé ne peut dépasser 8%, ni le taux le plus bas, descendre en-dessous de 3%, qu'avec l'approbation du Gouvernement wallon;

c) toute modification des barèmes des revenus ou de l'écart existant entre les taux d'intérêt visés au §1^{er} doit être soumis, à l'approbation du Gouvernement wallon.

§6. Les taux visés au §1^{er} sont majorés de 0,50 % lorsque l'emprunteur, avec l'accord de la société, exerce, dans le logement faisant l'objet du prêt, un commerce, y installe un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exerce une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet.

§7. Lorsque l'emprunteur est une personne seule, le taux du prêt est révisé, en cas de hausse de revenus atteignant l'un des paliers supérieurs de cette grille, sur la base d'un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille effectué quatre ans après la signature de l'acte.

Si le contrôle permet de constater une hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur peut opter soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25 %, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

Art. 4.

Le demandeur, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, sont tenus de remettre à la société tous les documents probants permettant à celle-ci de déterminer sur cette base le montant de leurs revenus et en conséquence, le taux d'intérêt applicable.

Art. 5.

Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital et, le cas échéant, de la prime unique d'assurance vie.

Art. 6.

§1^{er}. La durée de remboursement du prêt est fixée par le conseil d'administration de la société, en fonction des revenus et de l'âge de l'emprunteur.

Elle est au maximum de trente ans, dans les cas visés à l'article 3, §1^{er}, a), 1° à 4°, et b), 1° à 4°, et de vingt-cinq ans, dans les cas visés à l'article 3, §1^{er}, a), 5°, et b), 5°.

Le capital et, le cas échéant, la prime unique d'assurance vie doivent être complètement amortis au moment où l'emprunteur atteint l'âge de soixante-cinq ans.

§2. Un contrôle portant sur les revenus et la composition de famille de l'emprunteur est effectué dix ans après la signature de l'acte.

Si le contrôle permet de constater une hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur peut opter soit pour le remboursement anticipé et immédiat du prêt, soit pour la révision du taux du prêt au taux maximum de la grille majoré de 0,25%, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

Art. 7.

Le conseil d'administration de la société soumet à l'approbation du Ministre un règlement des prêts qui détermine notamment:

- 1° la superficie habitable maximale du logement;
- 2° les conditions de salubrité du logement;
- 3° le montant maximum du prêt;
- 4° les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et de remboursement des prêts;
- 5° les conditions d'un prêt hypothécaire de second rang;
- 6° les conditions de financement des primes d'assurance vie;
- 7° les modalités d'adaptation des conditions de remboursement du prêt, en application des articles 3, §7, et 6, §2.

Cet article a été exécuté par l'AMRW du 16 mars 1999.

Art. 8.

Outre les garanties complémentaires éventuelles imposées par la société, l'emprunteur doit consentir au profit de celle-ci une hypothèque en premier rang sur l'immeuble pour lequel il contracte l'emprunt.

Art. 9.

L'emprunteur doit contracter au moment du prêt une assurance décès à capital décroissant à prime unique, soit au profit de la société soit au profit de son conjoint ou d'un parent jusqu'au deuxième degré. Dans ce dernier cas, le contrat d'assurance décès fait l'objet d'un nantissement auprès de la société, en garantie du montant emprunté.

Art. 10.

Outre les frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, sont mis à charge de l'emprunteur les frais de constitution de dossier et les frais d'évaluation des biens offerts en garantie.

Art. 11.

Moyennant autorisation écrite du demandeur, ou des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, la société peut solliciter des services compétents des administrations, les attestations relatives à leurs revenus, à leurs propriétés immobilières et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

Art. 12.

§1^{er}. A la date de l'octroi du prêt, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, ne peuvent être seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit:

1° soit d'un logement surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de l'octroi du prêt;

2° soit du ou des logements non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire avec le bénéfice du prêt;

3° soit d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de prêt et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.

§2. La dérogation visée au § 1^{er}, 1° et 2°, du présent article, est subordonnée au respect des conditions suivantes:

1° en cas de pleine propriété:

a) s'il s'agit d'un logement surpeuplé ou inhabitable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure;

b) s'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à l'habitation à dater de l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure;

2° en cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt, ou en cas de remboursement d'une dette antérieure.

La société s'assure que les engagements prévus au 1° et 2° sont respectés.

Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition octroyée par la Région, ou si le logement est reconnu non améliorable par la Société wallonne du Logement après examen, sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 13.

Jusqu'à complet remboursement du prêt:

1° l'emprunteur doit occuper, à titre principal, le logement faisant l'objet du prêt. Il ne peut y exercer un commerce, y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, ou y exercer une activité professionnelle dans un ou des locaux réservés à cet effet, qu'avec l'accord écrit et préalable de la société et aux conditions déterminées à l'article 3, §6;

2° le logement ne peut être affecté à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes moeurs;

3° l'emprunteur doit assurer le logement contre l'incendie, l'inondation, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;

4° l'emprunteur doit consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du Logement;

5° l'emprunteur ne peut vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la société.

Art. 14.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juin 1994 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement est abrogé.

Art. 15.

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

A titre transitoire, les demandes de prêt pour lesquelles les frais de dossier ont été versés avant le 1^{er} mars 1999 restent régies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juin 1994 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société régionale wallonne du Logement.

Art. 16.

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

Namur, le 25 février 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