

16 mars 1999

Arrêté ministériel portant approbation du règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement

Cet arrêté a été modifié par l'AMRW du 20 janvier 2002.

Consolidation officielle

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé;
Vu le Code du Logement, notamment les articles 86 à 129;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement,
Arrête:

Art. 1^{er}.

Le règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement est approuvé tel qu'il figure en annexe.

Art. 2.

Le présent arrêté produit ses effets au 1^{er} mars 1999.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Annexe

1. Présentation - Généralités

1.1. Présentation.

Le Conseil d'administration de la S.W.L. peut octroyer des prêts hypothécaires pour l'achat, la construction, la restructuration, l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement ou pour le remboursement de dettes hypothécaires, et peut financer les primes d'assurance vie destinées à couvrir les emprunteurs.

Ces opérations immobilières peuvent être menées:

- * à l'initiative des particuliers, personnes physiques, il s'agit, pour le présent règlement, « d'opérations individuelles » qui font l'objet du point 2 ci-après;**
- * à l'initiative de la S.W.L. et des sociétés de logement de service public ou par une commune, une association de commune ou un C.P.A.S., avec le bénéfice d'un prêt de la S.W.L., à solliciter par l'intermédiaire d'une société de logement de service public. Il s'agit, pour le présent règlement, « d'opérations collectives » qui font l'objet du point 3 ci-après.**

Des prêts peuvent, en outre, être octroyés dans certains cas spéciaux, à savoir: remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction, de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation d'un logement, prêts exceptionnels, prêts hypothécaires en 2ème rang, prêts pour reprise du solde restant dû. Ces cas spéciaux font l'objet du point 4 ci-après.

1.2. Généralités - Définitions.

1.2.1. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies.

La date à laquelle toutes les conditions doivent être réunies pour entrer en ligne de compte pour bénéficiaire de l'aide de la S.W.L., est:

* pour les opérations individuelles (point 2): la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la S.W.L.;

* pour les opérations collectives (point 3): la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat.

1.2.2. Enfant à charge.

Par enfant à charge, il faut entendre:

la personne pour laquelle, à la date de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ou l'enfant qui, sur la base de documents probants, est considéré à charge par la Société wallonne du logement.

Est compté pour deux enfants à charge, l'enfant handicapé.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé ou les personnes handicapées avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté.

1.2.3. Enfant à naître.

Par enfant à naître, il faut entendre:

l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

1.2.4. Personne handicapée.

Par personne handicapée, il faut entendre:

a) soit la personne atteinte à 66 p.c. au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale.

Cette insuffisance ou diminution de capacité est établie sur la base d'une attestation délivrée par le Ministère de la Santé publique.

b) 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 aux handicapés;

c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.

1.2.5. Conditions d'âge.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé.

1.2.6. Conditions de revenus.

Par revenus, on entend:

l'ensemble des revenus imposables, du demandeur et 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.

Si le demandeur est une personne seule, ces revenus ne peuvent dépasser (31.000 euros), majorés de (1.860 euros), par enfant à charge ou à naître.

Si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté, ces revenus ne peuvent dépasser (37.200 euros), majorés de (1.860 euros), par enfant à charge ou à naître.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre l'estimation de leurs revenus annuels.

1.2.7. Conditions de civisme.

Les demandeurs doivent être de bonnes conduite, vie et mœurs.

Durée de validité de l'offre

La durée de validité de l'offre de prêt est limitée à six mois, prenant cours à partir de la notification faite au demandeur de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la S.W.L.

2. Opérations individuelles.

2.1. Définition du logement.

Tout logement, quel que soit sa localisation en Région wallonne.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable; dans le cas contraire, aucune intervention de la Société wallonne du logement ne sera accordée.

Lorsque l'immeuble faisant l'objet de la demande comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur apporte la preuve de l'exercice de cette activité par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

2.2. Opérations immobilières pouvant faire l'objet du prêt.

2.2.1. Réhabilitation, restructuration, adaptation d'un logement,

appartenant en pleine propriété aux demandeurs et dont la première occupation est antérieure de quinze années au moins au 1^{er} janvier de l'année de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

2.2.2. Achat en pleine propriété et réhabilitation, restructuration ou adaptation d'un logement

dont la première occupation est antérieure de quinze années au moins, au 1^{er} janvier de l'année de l'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

2.2.3. Construction d'un logement:

a) sur un terrain appartenant en pleine propriété aux demandeurs;

b) sur un terrain vendu aux demandeurs dans le cadre des articles 69 et 70 du Code wallon du logement (voir infra 3.3.1. et 3.3.3.);

c) après démolition totale d'un logement appartenant en pleine propriété aux demandeurs, reconnue par la Société wallonne du logement comme étant inhabitable et non améliorable.

2.2.4. Priorité d'examen.

Une priorité d'examen est réservée aux demandes de prêt ayant pour objet les réalisations reprises ci-dessus en 2.2.1., 2.2.2. et 2.2.3., c) dans la limite d'un pourcentage des programmes annuels fixé par le Ministre de la Région ayant le logement dans ses attributions.

La condition de première occupation reprise sous 2.2.1. et 2.2.2. ci-dessus n'est pas imposée s'il s'agit d'un logement surpeuplé ou qui a subi un sinistre.

2.3. Réhabilitation, restructuration ou adaptation ou achat avec réhabilitation, restructuration ou adaptation

Le logement réhabilité, restructuré ou adapté doit répondre aux critères de salubrité, aux conditions de superficie définis dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

2.4. Construction nouvelle.

Dans les lotissements sociaux réalisés dans le cadre des articles 69 et 70 du Code du Logement, les parcelles doivent répondre aux conditions fixées par ces articles et par les arrêtés d'application.

Pour toute construction nouvelle, le logement doit répondre aux conditions techniques relatives aux dimensions et superficie, au type et au nombre minimum de pièces ou locaux, à leur adaptation en fonction des personnes occupant le logement, aux critères de salubrité, fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

Le prêt accordé par la Société wallonne du logement ne peut être cumulé avec la prime à la construction qu'en application d'un arrêté du Gouvernement wallon.

2.5. Modalités d'octroi des prêts.

2.5.1. Montants des prêts.

2.5.1.1. Réhabilitation, restructuration, adaptation d'un logement:

Montant maximum du prêt: valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du logement, le résultat étant divisé par 1,05 et limité au coût des travaux, diminué des fonds propres, de la valeur des matériaux acquis, de la main-d'oeuvre personnelle. Il est entendu que les travaux doivent éliminer toutes les causes d'insalubrité et/ou d'inadaptation fonctionnelle reconnues comme telles par la Société wallonne du logement. Les travaux d'entretien, de luxe, de convenance personnelle ne sont pas pris en considération.

2.5.1.2. Achat et réhabilitation, restructuration ou adaptation d'un logement:

Montant maximum du prêt: valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du logement, le résultat étant divisé par 1,05.

Montant maximum du prêt pour l'achat: 100 p.c. maximum de la valeur vénale du bien avant travaux, estimée par la Société wallonne du logement, cette valeur vénale étant toutefois limitée au prix d'achat. Les fonds propres du demandeur sont, par priorité, réservés au paiement du prix d'achat.

Montant maximum du prêt pour les travaux: ne peut excéder le coût des travaux, diminué de la valeur des matériaux acquis, de la main-d'oeuvre personnelle. Les travaux doivent éliminer toutes les causes d'insalubrité et/ou d'inadaptation fonctionnelle reconnues comme telles par la Société wallonne du logement. Les travaux d'entretien, de luxe, de convenance personnelle ne sont pas pris en considération.

2.5.1.3. Construction d'un logement:

Montant maximum du prêt: valeur vénale du bien après travaux, estimée par la Société wallonne du logement, divisée par 1,05.

2.5.1.4. Montant maximum absolu des prêts:

Le montant maximum absolu des prêts est fixé à (82.000 euros) .

Il s'établit à (89.500 euros) 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 (zones protégées en site urbain);

2° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même code (zones protégées en site rural);

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.

La détermination de la situation des logements par rapport à ces périmètres, zones ou territoires, relève exclusivement de la compétence de la Société wallonne du logement.

2.5.2. Taux d'intérêt.

Sans préjudice de l'article 3, §5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la S.W.L., les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels selon le barème suivant:

1) Si le demandeur est une personne seule:

1° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (9.920 euros) ;

2° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (9.920,01 euros) et (14.880 euros) ;

3° 5,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (14.880,01 euros) et (19.840 euros) ;

4° 6,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (19.840,01 euros) et (25.420 euros) ;

5° 7,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (25.420,01) et (31.000 euros) .

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

1° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (13.640 euros) ;

2° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (13.640,01 euros) et (19.220 euros) ;

3° 5,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (19.220,01 euros) et (24.800 euros) ;

4° 6,50 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (24.800,01 euros) et (31.000 euros) ;

5° 7,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (31.000,01 euros) et (37.200 euros) .

Les montants des tranches sont majorés de (1.860 euros) par enfant à charge ou à naître.

Les taux visés ci-avant sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque le logement est situé dans un périmètre, un territoire ou une zone figurant sous 2.5.1.4. ci-dessus.

Les taux visés ci-avant sont majorés de 0,50 % l'an 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.

Pendant la durée du prêt, le taux fixé ci-avant est susceptible d'être révisé en cas d'augmentation des revenus et de modification de la composition de famille de l'emprunteur, selon les modalités visées au point 2.5.3.2.

2.5.3. Détermination et contrôle des revenus.

Au moment de la conclusion du contrat

Pour que la société puisse estimer leur capacité de remboursement et le montant de leurs revenus annuels, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent lui fournir tous les documents probants, attestant de leurs revenus, dont notamment l'avertissement-extrait de rôle.

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

Revenus pris en compte X12

Nombre de mois d'activité

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre l'estimation de leurs revenus annuels.

La société peut refuser l'octroi d'un prêt au cas où la capacité de remboursement n'est pas établie.

Pendant la durée du prêt,

Si l'emprunteur est une personne seule, un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille est effectué:

– quatre ans après la signature de l'acte, sur la base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant le contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus atteignant l'un des paliers supérieurs de cette grille, le taux est révisé, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de la grille, l'emprunteur doit 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 % l'an, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

– dix ans après la signature de l'acte, sur la base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant ce contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de cette grille, l'emprunteur doit 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 % l'an, soit pour le maintien du taux du prêt avec un raccourcissement de la durée de remboursement de son prêt selon sa nouvelle capacité financière.

Si l'emprunteur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté, un contrôle portant sur ses revenus et sur sa composition de famille est effectué:

– dix ans après la signature de l'acte, sur base des revenus afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la société effectue le contrôle.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'année concernée ou tout autre document permettant ce contrôle. A défaut, le taux d'intérêt sera d'office porté au taux maximum de la grille ayant servi de base à sa détermination, majoré de 0,25 % l'an, l'adaptation concomitante de la mensualité prenant effet au 1^{er} janvier de l'année qui suit le contrôle.

En cas de hausse de revenus dépassant le plafond maximum de cette grille, l'emprunteur doit 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.

2.5.4. Durée.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être remboursé à l'âge de 65 ans.

La durée ne peut excéder 25 ans, lorsque l'ensemble des revenus imposables est compris entre (25.420,01 euros) et (31.000 euros) , si le demandeur est une personne seule et entre (31.000,01 euros) et (37.200 euros) , si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté.

La durée doit être fixée de manière telle que la mensualité atteigne, dans tous les cas, au moins 25 p. c. des moyens de paiement mensuellement disponibles. Cette proportion ne peut être supérieure à 30 p.c. pour la durée maximum du prêt; cependant, si elle excède 30 p.c. sans dépasser 33 p.c., le Conseil d'administration de la Société wallonne du logement pourra examiner si une dérogation peut être admise.

2.6. Conditions patrimoniales.

2.6.1. A la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration de la Société wallonne du logement, 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 d'approbation du prêt par le Conseil d'administration.

2° soit du ou des logements non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire ou à faire 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.

2.6.2. La dérogation visée au point 2.6.1. sous 1° et 2° 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;

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 un logement à dater de l'occupation du logement réhabilité, restructuré, adapté ou construit avec le bénéfice du prêt.

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.

La Société wallonne du logement constate, sans délai, à l'intervention de la société agréée concernée et de l'inspecteur administratif, l'observation ou l'inobservation des engagements prévus ci-dessus.

2.6.3. Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non pas 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.

2.6.4. Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

2.7. Conditions de constitution de dossier.

a) Versement de frais de dossier et des frais d'évaluation des biens offerts en garantie déterminés par le Conseil d'administration de la Société wallonne;

b) assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance solde restant dû) à prime unique, couvrant, à 100 % du montant du prêt octroyé, le risque de décès d'une ou de chacune des têtes assurées.

c) remboursement par échéances mensuelles constantes comprenant le remboursement du capital en principal, de la prime unique d'assurance vie avancée, le cas échéant, par le Société wallonne du logement et le paiement des intérêts;

d) hypothèque en premier rang sur le bien faisant l'objet du prêt au profit de la S.W.L.;

e) délégation de salaires et appointements à la Société wallonne du logement par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt à concurrence de tous les montants exigibles;

f) dépôt du prêt en nantissement à la Société wallonne du logement pour la partie non liquidée à la signature de l'acte de prêt; liquidation de cette partie à l'emprunteur, en fonction de l'avancement des travaux, sauf valable opposition.

2.8. Engagements à prendre par les demandeurs.

2.8.1. L'emprunteur doit communiquer à la S.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt.

Pendant la durée du prêt, à la première demande de la société, l'emprunteur est également tenu de lui remettre une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour effectuer le contrôle des revenus, conformément au point 2.5.3.2. ou tout autre document nécessaire à ce contrôle.

2.8.2. Jusqu'à complet remboursement du prêt:

occuper, à titre principal, le logement;

n'y exercer un commerce, n'y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, n'y exercer une activité professionnelle, un artisanat, si un ou des locaux y ont été réservés à cet effet, qu'avec l'accord préalable et écrit de la société et aux conditions déterminées au point 2.5.2., avant-

dernier alinéa;

ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;

assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, 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;

consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du logement;

exécuter les travaux de construction ou de réhabilitation dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt;

construire le logement (gros œuvre terminé) dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente du terrain dans les lotissements sociaux;

exécuter les travaux dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt destiné à financer la construction d'un logement dans un lotissement social;

respecter, suivant le cas, si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, soit les conditions techniques définies pour la prime à la réhabilitation et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société wallonne du logement, soit les conditions techniques définies pour la prime à la construction et solliciter l'accord préalable et écrit de la Société wallonne du logement;

ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société wallonne du logement.

3. Opérations collectives.

3.1. Définitions générales.

3.1.1. Prime à l'acquisition.

Sous réserve de remplir toutes les conditions requises pour acquérir un logement d'une société agréée et obtenir un prêt de la Société wallonne du logement, les demandeurs peuvent prétendre au bénéfice de la prime à l'acquisition s'ils satisfont aux conditions mises à l'octroi de cette prime, à savoir, principalement les conditions relatives aux revenus et au logement (correspondance entre la superficie habitable et la composition du ménage des candidats-acquéreurs).

3.1.2. Locaux à usage professionnel.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut dépasser 20 p.c. de la superficie habitable.

Pour que l'immeuble comporte des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur doit apporter la preuve de l'exercice de cette activité au moment de la signature de la promesse unilatérale d'achat par la production d'un certificat délivré par le contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

3.2. Opérations immobilières menées par les sociétés de logements de service public, agréées par la S.W.L.

3.2.1. Type d'opération.

Il s'agit de l'achat d'un logement construit, restructuré, adapté ou réhabilité par une société agréée.

3.2.2. Modalités d'octroi des prêts.

a) Montant des prêts.

Le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix de vente global du bien et le total formé par la prime à l'acquisition de la Région et les arrhes.

Les arrhes doivent s'élever au moins à 10 p.c. du prix global de vente.

L'intérêt des sociétés agréées et des candidats-acquéreurs consiste à faire investir et à investir un maximum de fonds propres dans l'acquisition de façon à réduire, autant que faire se peut, le montant à emprunter et les charges mensuelles qui en résultent.

Si, pour quelque raison que ce soit, la prime à l'acquisition ne peut être obtenue, le montant maximum du prêt est limité à la différence entre le prix global du bien et les arrhes versées.

b) Taux d'intérêt.

Sans préjudice de l'article 3, §5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la S.W.L., les taux d'intérêt sont fixés en fonction de l'ensemble des revenus imposables, selon le barème suivant:

1) Si le demandeur est une personne seule:

1° 4,25 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (9.920 euros) ;

2° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (9.920,01 euros) et (14.880 euros) ;

3° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (14.880,01 euros) et (19.840 euros) ;

4° 6 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (19.840,01 euros) et (25.420 euros) ;

5° 6,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (25.420,01 euros) et (31.000 euros) .

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

1° 4,25 p.c. l'an si les revenus sont inférieurs ou égaux à (13.640 euros) ;

2° 4,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (13.640,01 euros) et (19.220 euros) ;

3° 5,25 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (19.220,01 euros) et (24.800 euros) ;

4° 6 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (24.800,01 euros) et (31.000 euros) ;

5° 6,75 p.c. l'an si les revenus sont compris entre (31.000,01 euros) et (37.200 euros) .

Les montants des tranches sont majorés de (1.860 euros) par enfant à charge ou à naître.

Les taux visés ci-avant sont diminués de 0,50 p.c. l'an lorsque le logement est situé dans un périmètre, un territoire ou une zone figurant sous 2.5.1.4. ci-dessus.

Les taux visés ci-avant sont majorés de 0,50 p.c. l'an 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.

Pendant la durée du prêt, le taux fixé ci-avant est susceptible d'être révisé en cas d'augmentation des revenus et de modification de la composition de famille de l'emprunteur, selon les modalités visées au point 2.5.3.2. ci-dessus.

c) Détermination et contrôle des revenus.

Voir point 2.5.3.

d) Durée.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être remboursé à l'âge de 65 ans.

La durée ne peut excéder 25 ans lorsque l'ensemble des revenus imposables est compris entre (25.420,01 euros) et (31.000 euros) , si le demandeur est une personne seule et entre (31.000,01 euros) et (37.200 euros) , si le demandeur vit habituellement avec d'autres personnes, unies ou non par des liens de parenté.

La durée doit être fixée de manière telle que la mensualité atteigne dans tous les cas, au moins 25 p. c. des moyens de paiement mensuellement disponibles. Cette proportion ne peut être supérieure à 30 p.c. pour la durée maximum du prêt. Cependant, si elle excède 30 p.c. sans dépasser 33 p.c., le Conseil d'administration de la Société wallonne du logement pourra examiner si une dérogation peut être admise.

3.2.3. Conditions patrimoniales.

3.2.3.1. A la date de la signature de la promesse unilatérale d'achat, 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 insalubre 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 la signature de la promesse unilatérale d'achat.

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

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

promesse unilatérale d'achat est signée.

3.2.3.2. La dérogation visée au point 3.2.3.1. sous 1° et 2° est subordonnée au respect des conditions suivantes:

1° En cas de pleine propriété:

a) s'il s'agit d'un logement surpeuplé, 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 vendre par acte authentique avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée;

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 un logement, avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée.

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, avant la signature de l'acte authentique d'achat du logement pour lequel une promesse unilatérale d'achat a été signée.

La Société wallonne du logement constate, sans délai, à l'intervention de la société agréée concernée et de l'inspecteur administratif, l'observation ou l'inobservation des engagements prévus ci-dessus.

3.2.3.3. 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.

3.2.3.4. Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

3.2.4. Conditions de constitution du dossier.

a) versement de frais de dossier et des frais d'évaluation des biens offerts en garantie déterminés par le Conseil d'administration de la Société wallonne;

b) assurance temporaire au décès à capital décroissant (assurance solde restant dû) à prime unique, couvrant, à 100 % du montant du prêt octroyé, le risque de décès d'une ou de chacune des têtes assurées;

c) remboursement par échéances mensuelles constantes comprenant le remboursement du capital en principal, de la prime unique d'assurance vie avancée, le cas échéant, par le Société wallonne du logement et le paiement des intérêts;

d) hypothèque en premier rang sur le bien faisant l'objet du prêt;

e) délégation de salaires et appointements à la Société wallonne du logement par une clause spéciale insérée dans l'acte de vente avec prêt, à concurrence de tous les montants exigibles.

3.2.5. Engagements à prendre par les demandeurs.

L'emprunteur doit communiquer à la S.W.L. une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour l'octroi du prêt.

Pendant la durée du prêt, à la première demande de la société, l'emprunteur est également tenu de lui remettre une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus imposables pris en considération pour effectuer le contrôle des revenus, conformément au point 2.5.3.2. ou tout autre document nécessaire à ce contrôle.

Pour une durée de 20 ans:

– occuper et entretenir le logement;

– n'y exercer un commerce, n'y installer un débit de boissons, une auberge ou un restaurant, n'y exercer une activité professionnelle, un artisanat si un ou des locaux y ont été réservés à cet effet, qu'avec l'accord préalable et écrit de la société et aux conditions déterminées au point 3.2.2. b) ,

avant dernier alinéa;

- ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs;
- assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, 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;
- consentir à la visite du logement par les délégués de la Société wallonne du logement;
- si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, solliciter l'accord préalable et écrit de la société agréée et de la Société wallonne du logement.
- ne pas vendre le logement, ni le donner en location ou le laisser occuper par un tiers, en tout ou en partie, à quelque titre que ce soit, sauf accord préalable et écrit de la Société wallonne du logement.

3.3. Autres opérations immobilières.

3.3.1. Lotissements sociaux réalisés en vertu des articles 69 et 70 du Code wallon du Logement.

1. Définition.

Le logement doit répondre à des conditions de superficie habitable: voir l'organisme public qui vend la parcelle.

La S.W.L. n'accorde pas de prêt pour l'acquisition d'une parcelle (voir sous 2.2.3. b) ci-dessus).

2. Conditions des ventes - Engagements à prendre par les demandeurs.

Seules les dispositions reprises sous 1.2. et 2.6. ci-dessus sont d'application, à l'exception:

- de la date d'approbation du prêt par le Conseil d'administration ou de la signature de la promesse unilatérale d'achat qui est remplacée, partout où elle apparaît, par la date de la demande d'achat du terrain;
- du point 2.6.1., lequel est adapté comme suit:

2ème alinéa

2° supprimer les mots « avec le bénéfice du prêt ».

3° remplacer le texte comme suit «soit d'un autre logement pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de vente du terrain ».

3ème alinéa

1° et 2°: supprimer les mots «réhabilité, restructuré, adapté ou » et « avec le bénéfice du prêt ».

Le point 2.8., à l'exception de la disposition relative au délai de construction, n'est pas d'application: les engagements à prendre par les acquéreurs figurent dans l'acte de division du terrain concerné.

Si les demandeurs sollicitent un prêt pour financer la construction d'un logement, ils doivent remplir toutes les conditions générales (cfr. 1.2. ci-dessus) et les conditions particulières prévues pour les opérations individuelles (cfr. 2.1., 2.6., 2.7. et 2.8.). Le point 2.5., sauf 2.5.1.1. et 2.5.1.2., est d'application.

3.3.2. Achat, en pleine propriété, par le locataire-occupant, d'un logement appartenant à une société agréée.

3.3.2.1. Les logements.

a) les logements ne contreviennent pas aux critères de salubrité définis par l'arrêté du Gouvernement du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

b) les logements doivent être réhabilités par les acquéreurs de manière à respecter les critères de salubrité définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions:

- la première occupation de ces logements n'est pas antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat;
- la première occupation de ces logements est antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat.

3.3.2.2. Conditions et modalités des prêts - Engagements à prendre par les demandeurs.

Les dispositions reprises sous 1.2., 3.2.2. b) et c) , 3.2.3., 3.2.4. et 3.2.5 ci-dessus sont d'application.

3.3.2.3. Montants des prêts.

a) pour les cas repris sous 3.3.2.1., a) ci-dessus:

– si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt équivaut au prix de vente diminué des fonds propres (éventuels);

– si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt correspond à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels).

b) pour les cas repris sous 3.3.2.1., b) ci-dessus:

pour les logements dont la première occupation n'est pas antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat:

si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé:

– pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);

– pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main-d'oeuvre personnelle, etc...);

si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour obtenir la prime à l'acquisition, le montant du prêt est fixé:

– pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par ladite prime et les fonds propres (éventuels);

– pour la partie destinée aux travaux, au coût de ceux-ci diminué de l'intervention personnelle (fonds propres, matériaux acquis, main d'oeuvre personnelle, etc...).

pour les logements dont la première occupation est antérieure d'au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de la signature de la promesse unilatérale d'achat:

si les revenus imposables des demandeurs ne leur permettent pas d'obtenir la prime à l'acquisition et/ou si la surface habitable autorisée est dépassée, le montant du prêt est fixé:

– pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres (éventuels);

– pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle (matériaux acquis, main-d'oeuvre personnelle, etc...).

si les acquéreurs remplissent les conditions requises pour bénéficier de la prime à l'acquisition, la société vendeuse doit opter pour une des solutions suivantes, en présentant la plus favorable à l'accord des intéressés:

– soit ils sollicitent et obtiennent la prime à l'acquisition de (745 euros) , ce qui permet la réduction du droit d'enregistrement à 1,5 p.c., et ils sollicitent l'octroi de la prime à la réhabilitation.

Le montant du prêt est fixé:

pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et le total formé par la prime à l'acquisition et les fonds propres (éventuels) des acquéreurs;

pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels, etc...)

– soit ils renoncent à la prime à l'acquisition et sollicitent la prime à la réhabilitation qui sera augmentée d'un montant représentant 12 p.c. du prix de vente du logement sans pouvoir dépasser (2.500 euros) , si le logement à réhabiliter a été acquis en cours des deux années précédant ladite demande de prime.

Le montant du prêt est fixé:

pour la partie destinée à l'achat, à la différence entre le prix de vente et les fonds propres

(éventuels) des acquéreurs;

pour la partie destinée aux travaux, à la différence entre leur coût et l'intervention personnelle des acquéreurs (matériaux acquis, travaux personnels).

3.3.3. Achat d'une construite par une entreprise privée sur un terrain loti par une société de logements de service public agréée par la S.W.L. (articles 69 et 70 du Code du Logement) pour lequel la Société wallonne du logement ou une société agréée a préalablement renoncé au droit d'accession.

3.3.3.1. Logement.

Application du point 2.1., en ce qui concerne les locaux à usage professionnel et du point 2.4.

3.3.3.2. Conditions - Engagements

Application des points 1.2., 2.5.1.3., 2.5.1.4., 2.5.2., 2.5.3., 2.6. à 2.8.

3.3.4. Achat d'un logement construit, restructuré, adapté ou réhabilité par une commune, une association de communes ou un centre public d'aide sociale.

3.3.4.1. Logement.

Application des points 3.1.1. à 3.1.2. en ce qui concerne la prime à l'acquisition, les locaux à usage professionnel.

3.3.4.2. Conditions - Engagements.

Application des points 1.2., 3.2.2. à 3.2.5. sous réserve:

– de modifier le point 1.2. comme suit: « La date, à laquelle les conditions requises doivent être réunies pour obtenir un prêt de la Société Wallonne du Logement pour l'acquisition d'un logement d'une commune, d'une association de communes ou d'un centre public d'aide sociale, est la date d'approbation de la vente du bien par le pouvoir de tutelle du vendeur »;

de remplacer partout dans les textes, les mots « signature de la promesse unilatérale d'achat » par « approbation de la vente du bien le pouvoir de tutelle du vendeur ».

4. Cas spéciaux.

4.1. Remboursement d'une dette antérieure contractée dans un but d'acquisition, de construction, de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation d'un logement, couplé à des travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation indispensables qui ne peuvent être exécutés sans l'aide de la Société wallonne du logement.

4.1.1. Définition.

Il s'agit:

a) d'une reprise de créance onéreuse non consentie par la société;

b) de l'exécution de travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation indispensables;

du recours impératif à l'aide de la Société wallonne du logement, à défaut d'autres financements à des conditions appropriées.

Ces conditions doivent être réunies.

Pour que la S.W.L. accorde un prêt pour rembourser la dette antérieure, il faut que la mensualité à rembourser pour la reprise de la créance antérieure, ajoutée à la mensualité relative au coût des travaux de réhabilitation dépasse, aux conditions normales du marché, les moyens de paiement mensuellement disponibles visés au point 2.5.4.

L'avis préalable de la Société wallonne du logement est sollicité.

4.1.2. Conditions et modalités des prêts - Engagements à prendre par les demandeurs.

Les dispositions requises sous 1.2. ci-dessus sont d'application, ainsi que le point 2.5, sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.3. qui sont remplacés par le texte suivant:

Montant du prêt destiné au remboursement de la dette hypothécaire: montant du solde restant dû diminuée des fonds propres (éventuels).

Montant du prêt destiné aux travaux de restructuration, d'adaptation ou de réhabilitation: coût des travaux et des fonds propres (éventuels), des matériaux acquis, de la main-d'oeuvre personnelle.

Le montant global du prêt ne peut excéder la valeur vénale du bien après travaux fixée par la S.W. L.

Les points 2.6. à 2.8. sont également d'application.

4.2. Prêts qui ne sont octroyés que dans des circonstances exceptionnelles.

Les crédits disponibles devant servir pour aider un nombre maximum de familles, des prêts complémentaires ne peuvent être envisagés que dans des cas exceptionnels et dûment motivés (travaux imprévus rendus indispensables lors d'une restructuration, d'une adaptation, d'une réhabilitation, accroissement de famille), et sans dépasser le montant maximum absolu des prêts visé au point 2.5.1.4. et 3.2.2., a.

4.3. Prêts hypothécaires en deuxième rang.

Des prêts hypothécaires en deuxième rang, après une inscription hypothécaire en premier rang au profit d'un autre organisme, peuvent exceptionnellement être octroyés:

* si l'ensemble des garanties hypothécaires offertes permet l'octroi de tels prêts;

* si la solvabilité des emprunteurs est assurée;

* si les travaux de restructuration, d'adaptation, de réhabilitation indispensables sont conformes aux conditions exigées par la S.W.L. pour le genre d'opération concerné.

L'avis préalable de la S.W.L. est sollicité sur la base du rapport de visite et d'un rapport séparé traitant des garanties financières (solvabilité, financement), de l'aspect social et familial et de tout autre élément justificatif.

4.4. Prêt pour reprise du solde restant dû sur un prêt accordé à un acquéreur qui a été autorisé par la S.W.L. à aliéner son logement.

4.4.1. Conditions.

Les dispositions reprises sous 1.2. et 2.5. (sauf les points 2.5.1.1. à 2.5.1.4.) et 2.6. à 2.8., sont d'application.

4.4.2. Montant du prêt.

Il est limité à la dette du vendeur à la S.W.L., avec un minimum de (25.000 euros) et un maximum de (82.000 euros) ou de (89.500 euros) pour les biens situés dans les zones protégées.

N.B. Les montants libellés en euros ont été introduits par l'AMRW du 20 janvier 2002, annexe. Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

N.B. Les montants libellés en euros ont été introduits par l'AMRW du 20 janvier 2002, annexe.