29 janvier 2004
Arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général d'agrément des Guichets et portant exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 176.2, §3, et 178.1, §§6 et 7;
Vu l'article 11 du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, tel qu'inséré par le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 23 janvier 2003;
Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 29 janvier 2003;
Vu la délibération du Gouvernement sur la demande d'avis à donner par le Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas un mois;
Vu l'avis n°35.829/2/V du Conseil d'Etat, donné le 7 août 2003, en application de l'article 84, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;
Sur la proposition du Ministre du Logement;
Après délibération,
Arrête:

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre premier
Disposition générale

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Code: le Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998, tel que modifié par les décret du 15 mai 2003;

2° Société: la Société wallonne de Crédit social visée à la section 1 du Chapitre III du Titre III du Code;

3° demanderesse: la personne morale qui sollicite son agrément auprès de la Société;

4° Guichet: le Guichet du crédit social visé à la section 2 du Chapitre III du Titre III du Code wallon du Logement;

5° prêts hypothécaires et produits complémentaires ou apparentés: les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1er, 36, du Code;

6° emprunteurs: la ou les personnes qui contractent au crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1er, 36, du Code;

7° Ministre: le Ministre du Logement.

Chapitre II
De l'agrément

Section première
De la procédure et des modalités de l'octroi de l'agrément et de son renouvellement

Art. 2.
§1er. La demande d'agrément ou de son renouvellement est introduite, par pli recommandé à La Poste, auprès de la Société par la demanderesse.

§2. La demande d'agrément ou de son renouvellement est accompagnée d'un dossier communiqué par la demanderesse attestant du respect des dispositions du Code et des conditions reprises dans le présent arrêté.

Les éléments qui doivent figurer au dossier sont déterminés par la Société et approuvés par le Ministre.

§3. La Société peut requérir de la demanderesse tout document et toute information généralement quelconque qu'elle juge utile à l'instruction du dossier. Une fois la demande estimée complète par la Société, elle en accuse réception.

§4. Le Conseil d'administration de la Société se prononce sur les demandes d'agrément dans les 60 jours calendrier de la réception de la demande complète.

Section 2
Des conditions d'agrément et de son maintien

Art. 3.

§1er. Pour être agréée, la société demanderesse doit respecter les conditions suivantes:

1° être une société ayant adopté la forme commerciale soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative;

2° assurer statutairement que, tant que la société bénéficie de l'agrément de la Région:

A. l'objet social de la société consiste en:

a. l'instruction, la gestion et, le cas échéant, l'octroi du crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1er, 36, du Code;

b. la promotion du crédit hypothécaire social;

B. les activités de la société relatives aux prêts hypothécaires sociaux sont limitées au territoire de la province du siège social du Guichet;

C. les actions ou parts sont nominatives;

D. en cas de cession d'actions ou de parts d'un associé de la société, dans les cas où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 % du capital et ou de telles personnes morales de droit public sont associées, un droit de préemption d'une durée de trois mois est accordé à ces personnes morales de droit public selon les modalités et aux conditions fixées par le Ministre;

E. la mise en paiement du dividende ne peut excéder 5 % net du capital libéré;

F. le capital constitué par prélèvement sur les réserves ne peut, sauf accord de la Société, entrer en ligne de compte pour l'octroi des dividendes;

G. le conseil d'administration compte parmi ses membres un administrateur désigné par le Gouvernement;

3° s'engager à appliquer les taux d'intérêts, les tarifs et les structures tarifaires déterminés par la Société et approuvés par le Gouvernement;

4° s'engager à présenter et à fournir aux candidats-emprunteurs, en tenant compte de leur profil, les types de prêts hypothécaires et de produits complémentaires ou apparentés aux prêts déterminés par la Société, en respectant les conditions et modalités d'octroi de ceux-ci;

5° s'engager à utiliser les documents types déterminés par la Société;

6° s'engager à respecter les normes de gestion et de fonctionnement déterminées par la Société et approuvées par le Gouvernement, notamment relatives à l'accompagnement technico-social des candidats-emprunteurs;

7° s'engager à constituer, à la demande de la Société, des garanties adéquates en sa faveur et lui fournir toutes les informations nécessaires au suivi du risque;

8° s'engager à disposer d'un système informatique compatible avec le système de la Société;

Wallex - Le droit en Wallonie

9° satisfaire à chacun des critères d'ordre financier qui suivent;

a. L'activité:

L'activité est réputée satisfaisante lorsque la demanderesse alloue ou permet que soit allouée une moyenne annuelle de cent prêts calculée sur les trois derniers exercices comptables clôturés.

b. La solvabilité:

Le solvabilité est réputée satisfaisante lorsque, cumulativement:

– le rapport des capitaux propres sur l'ensemble des moyens immobilisés dans des créances hypothécaires (encours hypothécaire net repris à l'actif) est au minimum de 4 % à la clôture du dernier exercice comptable;

– les capitaux propres sont, au même moment, de minimum 1.000.000 d' euro.

Par capitaux propres, on entend le montant repris à la rubrique 10/15 au passif du bilan dans les comptes annuels.

c. La rentabilité:

La rentabilité est réputée satisfaisante si les résultats d'exploitation courants du dernier exercice comptable clôturé (rubrique VI du compte de résultats dans les comptes annuels) sont positifs et ce, après constitution d'une provision de sécurité équivalente à au moins 0,20 % de l'encours hypothécaire net repris à l'actif.

§2. Le maintien de l'agrément d'un Guichet est conditionné au respect des conditions et engagements posés au §1er.

Si les critères de solvabilité ou de rentabilité visés sous le §1er, 9°, ne sont plus satisfaits par le Guichet, celui-ci dispose, sur production d'un plan d'amélioration à la Société, d'un délai d'un an pour corriger sa situation et satisfaire aux critères.

La notation du Guichet sera réalisée par la Société, annuellement, dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale.

Section 3
Du retrait de l'agrément et de la suspension de l'activité du Guichet

Art. 4.

§1er. Préalablement à la décision de retrait d'agrément, le Conseil d'administration de la Société envoie une lettre de mise en demeure, par pli recommandé à la Poste, au Guichet, l'avertissant de ses intentions et de ses raisons.

Le Conseil d'administration de la Société peut imposer au Guichet de régulariser la situation dans un délai qu'il détermine.

§2. Sur la décision motivée du Conseil d'administration de la Société, l'activité du Guichet peut être suspendue, dans les limites prévues par la Code wallon du Logement, à dater de la notification de la lettre de mise en demeure visée au §1er.

§3. A défaut de mention du délai visé au §1er, alinéa 2, le Guichet dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la notification de la lettre de mise en demeure pour faire valoir ses observations à la Société et/ou mettre fin aux raisons qui sont à l'origine de la procédure de retrait d'agrément entamée contre lui.

A l'expiration du délai visé à l'article 1er, alinéa 2, ou du délai visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, le Conseil d'administration de la Société peut, dans les 60 jours calendrier, décider du retrait de l'agrément du Guichet.

En cas d'absence de décision de la Société dans le délai imparti, l'éventuelle suspension d'activité du Guichet est levée.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 4
Des recours contre les décisions de refus de l'agrément, de refus de son renouvellement, de suspension des activités et de retrait de l'agrément

Art. 5.

§1er. A peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par pli recommandé à La Poste auprès du Ministre dans les 30 jours calendrier de la notification de la décision de la Société de refus, de non renouvellement ou de retrait d'agrément. Ce délai est réduit à 15 jours calendrier lorsque le recours porte sur la suspension des activités.

Le recours contient l'exposé des moyens.

Dans le même temps, sous peine d'irrecevabilité, la requérante transmet à la Société une copie du recours par pli recommandé à La Poste.

§2. La Société dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la réception de la copie du recours pour présenter ses observations au Ministre.

Ce délai est réduit à 15 jours calendrier lorsque le recours porte sur la suspension des activités.

Une copie des observations est présentée dans le même délai au Guichet par la Société.

§3. Le Gouvernement statue dans les 90 jours calendrier de la réception du recours par le Ministre. Lorsque le recours porte sur la suspension des activités du Guichets, ce délai est réduit à 40 jours calendrier.

Le Gouvernement ne dispose pas d'un pouvoir de réformation de la décision contestée.

Chapitre III
Des sanctions financières et des recours contre de telles sanctions

Art. 6.

§1er. Préalablement à l'application d'une sanction financière, le Conseil d'administration de la Société envoie une lettre de mise en demeure, par pli recommandé à La Poste, au Guichet, l'avertissant de ses intentions et de ses raisons.

Le Conseil d'administration de la Société peut imposer au Guichet de régulariser la situation dans un délai qu'il détermine.

§2. A défaut de mention du délai visé au §1er, alinéa 2, le Guichet dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la notification de la lettre de mise en demeure pour faire valoir ses observations à la Société et/ou mettre fin aux raisons qui sont à l'origine de la procédure de sanction financière entamée contre lui.

A l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, le Conseil d'administration de la Société dispose d'un délai de 30 jours calendrier pour proposer au Gouvernement le montant de la sanction financière envisagée.

Dans les 30 jours calendrier de la décision du Gouvernement fixant le montant de la sanction financière, la Société peut décider d'appliquer la sanction financière au Guichet.

Art. 7.

§1er. A peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par pli recommandé à la Poste auprès du Ministre dans les 30 jours calendrier de la notification de la décision de sanction financière. Ce recours contient l'exposé des moyens.

Dans le même temps, sous peine d'irrecevabilité, la requérante transmet à la Société une copie du recours par pli recommandé à La Poste.

§2. La Société dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la réception de la copie du recours pour présenter ses observations au Ministre.

Wallex - Le droit en Wallonie

Une copie des observations est présentée dans le même délai au Guichet par la Société.

§3. Le Gouvernement statue dans les 90 jours calendrier de la réception du recours par le Ministre.

Le Gouvernement ne dispose pas d'un pouvoir de réformation de la décision contestée.

Chapitre IV
De l'envoi du Commissaire spécial et du recours contre une telle sanction

Art. 8.

§1er. Préalablement à la décision d'envoi d'un commissaire spécial, le Conseil d'administration de la Société envoie une lettre de mise en demeure, par pli recommandé à La Poste, au Guichet, l'avertissant de ses intentions et de ses raisons.

Le Conseil d'administration de la Société peut imposer au Guichet de régulariser la situation dans un délai qu'il détermine.

§2. A défaut de mention du délai visé au §1er, alinéa 2, le Guichet dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la notification de la lettre de mise en demeure pour faire valoir ses observations à la Société et/ou mettre fin aux raisons qui sont à l'origine de la procédure de sanction entamée contre lui.

A l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, le Conseil d'administration de la Société dispose d'un délai de 30 jours calendrier pour proposer au Gouvernement l'envoi d'un commissaire spécial, la durée de sa mission et son étendue.

Art. 9.

§1er. A peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par pli recommandé à la Poste auprès du Ministre dans les 30 jours calendrier de la notification de la décision de sanction.

Ce recours contient l'exposé des moyens.

Dans le même temps, sous peine d'irrecevabilité, la requérante transmet à la Société une copie du recours par pli recommandé à la Poste.

§2. La Société dispose d'un délai de 30 jours calendrier à dater de la réception de la copie du recours pour présenter ses observations au Ministre. Une copie des observations est présentée dans le même délai au Guichet par la Société.

§3. Le Gouvernement statue dans les 90 jours calendrier de la réception du recours par le Ministre.

Le Gouvernement ne dispose pas d'un pouvoir de réformation de la décision contestée.

Chapitre V
Dispositions transitoires

Art. 10.

La demanderesse qui, au jour de l'introduction de sa demande, répond à l'ensemble des conditions visées à l'article 3, §1er, 1° à 8°, et à l'article 11 du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, peut bénéficier d'un agrément provisoire avec effet jusqu'au 31 décembre 2006 si elle offre:

1° une solvabilité réputée satisfaisante au sens de l'article 3, §1er, 9°, *b* ;

2° une activité réputée satisfaisante au sens de l'alinéa qui suit.

L'activité est réputée satisfaisante pour l'obtention d'un agrément provisoire si la demanderesse alloue ou permet que soit alloué une moyenne annuelle de cinquante prêts calculée sur les trois derniers exercices comptables clôturés.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre VI
Dispositions finales

Art. 11.
Le présent arrêté entre en vigueur le 1er avril 2004.

Art. 12.
Le Ministre est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 29 janvier 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics,

M. DAERDEN

Wallex - Le droit en Wallonie