

20 décembre 2007

Arrêté du Gouvernement wallon portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social

Cet arrêté a été modifié par:

- l'arrêté du 31 janvier 2008;
- l'AGW du 13 novembre 2008;
- l'AGW du 19 décembre 2008.

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 175.2;

Vu la décision du conseil d'administration de la Société wallonne du Crédit social du 13 décembre 2007;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 19 décembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 20 décembre 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête:

Art. 1.

Le règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets, tel qu'il est repris en annexe, est arrêté.

Art. 2.

Le règlement des prêts, tel qu'arrêté par le Gouvernement le 25 août 2005, modifié le 4 mai 2006, est abrogé.

Art. 3.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2008.

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe

Règlement du Crédit hypothécaire social

1. Table des matières.

2. Présentation - Généralités
3. Définitions
4. Revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 et revenus nets mensuels actuels du demandeur
5. Montant des crédits hypothécaires
6. Durée du crédit hypothécaire
7. Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêts
8. Réduction de la mensualité
9. Société prêteuse
10. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre
11. Détermination et contrôle des revenus
12. Modalités de remboursement
13. Conditions patrimoniales
14. Conditions de constitution de dossier
15. Engagement à prendre par les emprunteurs
16. Dispositions finales et entrée en vigueur

2. Présentation - Généralités.

La Société wallonne du Crédit social et les Guichets du Crédit social octroient, aux conditions du présent règlement, le crédit hypothécaire social.

Par Crédit hypothécaire social, ci-après dénommé crédit hypothécaire, au sens du présent règlement, on entend les ouvertures de crédit garanties par hypothèque et les prêts garantis par hypothèque, accordés aux conditions du présent règlement, en vue de financer:

- a) la construction, l'achat, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel que ci-après défini, destiné à l'occupation personnelle des emprunteurs;
- b) le remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a) ;
- c) la réalisation de travaux d'économie d'énergie et d'installation d'énergie renouvelable;
- d) le financement de la ou des prime(s) unique(s) d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

Sont assimilés à ces crédits hypothécaires, certains produits complémentaires ou apparentés aux dits crédits hypothécaires, reconnus comme tels par ou en vertu du Code wallon du Logement.

3. Définitions.

Pour l'application du présent règlement, on entend par:

Société : La Société wallonne du Crédit social.

Guichet : Le guichet du Crédit social, bénéficiant d'un agrément de la Région donné par la Société, lorsqu'il agit en qualité de prêteur.

Demandeur : La ou les personnes physiques inscrit(es) au registre de la population, ou en cours d'inscription, (ou – AGW du 31 janvier 2008, art. 1^{er}, §1^{er}) disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard le jour de la passation de l'acte, ou inscrite au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès de la Société wallonne du Crédit social ou d'un Guichet.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'immatriculation de la demande de crédit.

Date d'immatriculation de la demande de crédit.

Date à laquelle la demande de crédit reçoit un numéro d'immatriculation.

Pour être immatriculée, une demande de crédit doit être déposée auprès de la société prêteuse (soit un Guichet du Crédit social, soit la Société wallonne du Crédit social) et reposer sur un dossier complet, lequel comprend le formulaire de demande de crédit dûment complété et signé par le demandeur ainsi que les documents nécessaires à la décision (copie de la carte d'identité, justificatifs des revenus et

composition de la famille, copie du compromis de vente ou autre titre de propriété, descriptif des travaux, le rapport d'expertise, le cas échéant la décision de la Région wallonne dans le cadre du prêt jeunes, la décision de la compagnie d'assurance à couvrir le risque décès, la preuve que les conditions patrimoniales visées au point 12 sont remplies, une attestation de l'administration communale précisant que le bien est situé dans une zone au plan de secteur où l'habitat permanent est autorisé, ou tout autre document nécessaire à l'instruction du dossier).

Personne handicapée.

Pour l'application du présent règlement, est considérée comme une personne handicapée à la date d'immatriculation de la demande de crédit:

- a) soit la personne reconnue par le (*SPF Sécurité sociale* – AGW du 31 janvier 2008, art. 1^{er}, §2) comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;
- 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, en application de la même loi;
- d) soit la personne affectée d'une incapacité physique ou mentale entraînant l'attribution de minimum 4 points en application de l'article 6, §2, 1^o de l'arrêté royal du 28 mars 2003 portant exécution des lois coordonnées relatives aux allocations familiales ou l'attribution de minimum 6 points, en application de l'article 6, §2, 4^o de cette même réglementation.

Personne à charge.

Sont considérés comme personnes à charge:

- * l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté;
- * l'enfant pour lequel le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté, ne sont pas attributaires de telles allocations, mais que la Société estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;
- * l'enfant à naître, c'est-à-dire l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de l'octroi du crédit hypothécaire, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

Est assimilée à une personne à charge sur base de la composition de ménage et à la date d'immatriculation de la demande de crédit hypothécaire:

- * la personne, unie ou non par des liens de parenté jusqu'au second degré qui vit habituellement avec le demandeur et qui ne bénéficie d'aucun revenu ou indemnité;
- * chaque personne handicapée qui vit habituellement avec le demandeur, unie ou non par des liens de parenté.

Un enfant handicapé est compté comme deux personnes à charge.

Le demandeur handicapé est compté comme une personne à charge.

Logement.

Tout immeuble à usage d'habitation, construit ou à construire, situé en Région wallonne, destiné à l'occupation personnelle des emprunteurs.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut, en aucun cas, dépasser 20 % de la superficie habitable.

Le logement doit impérativement répondre, éventuellement après réalisation prioritaire des travaux financés obligatoirement à l'aide du crédit hypothécaire sollicité, aux normes en vigueur concernant les installations électriques ainsi qu'aux critères de salubrité et aux conditions de superficie définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^{o bis}, du Code wallon du Logement et respecter les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

À défaut de prévoir le financement des travaux de mise en conformité dans la demande de crédit hypothécaire, cette dernière est refusée.

Dette onéreuse.

Dette hypothécaire ou relative à un autre produit apparenté dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'immatriculation de la demande de crédit ou dont les modalités de remboursement ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

Valeur vénale du bien.

Par valeur vénale du bien, il faut entendre le prix que l'on pourrait raisonnablement espérer lors de la vente volontaire du bien, dans des conditions normales de marché, de publicité, en tenant compte des facteurs objectifs pouvant influencer la valeur du bien, tels que l'état d'entretien, l'âge du bâtiment, les matériaux utilisés, la situation du bien, etc.

Zone à forte pression immobilière.

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est supérieur excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement par la Société pour être d'application au 1^{er} janvier suivant.

Zone à très forte pression immobilière.

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est supérieur excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de plus de 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement par la Société pour être d'application au 1^{er} janvier suivant.

4. Revenus annuels imposables globalement de l'année N-2 et revenus nets mensuels actuels du demandeur.

Revenus annuels imposables.

Les revenus imposables globalement à prendre en considération sont ceux afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'immatriculation de la demande de prêt, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

(*Pour la détermination des revenus annuels imposables, sont pris en considération l'ensemble des revenus des demandeurs et des personnes avec lesquelles ils vivent habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage – AGW du 31 janvier 2008, art. 2, §1^{er}*).

Si les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'immatriculation de la demande de prêt ne sont pas connus, la Société détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Lorsque le demandeur a bénéficié de revenus dans un pays étranger, les revenus imposables globalement sont recalculés fictivement comme si le demandeur avait été imposé en Belgique.

Revenus nets mensuels actuels.

Les revenus nets mensuels actuels sont utilisés pour calculer la mensualité maximale de remboursement du crédit hypothécaire et le montant minimal de revenu net mensuel devant rester disponible.

Les revenus nets mensuels actuels sont utilisés pour calculer la mensualité maximale de remboursement du crédit hypothécaire et le montant minimal de revenu net mensuel devant rester disponible.

Pour les calculs de revenus nets mensuels actuels, il faut considérer l'ensemble des revenus des demandeurs.

Les allocations familiales, les allocations de fin d'année et le pécule de vacances ne sont pas pris en considération.

Les revenus nets mensuels actuels sont égaux au douzième de la somme des revenus nets annuels à la date d'immatriculation.

La Société établit le détail et les modalités précises de calcul dans une directive soumise à la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

5. Montant des crédits hypothécaires.

La mensualité de remboursement du crédit hypothécaire, déduction faite de l'intervention de la Région wallonne dans le cadre du (« *prêt tremplin* » – AGW du 19 décembre 2008, art. 3) (*et des réductions forfaitaires de mensualité prévues au point 8 – AGW du 31 janvier 2008, art. 2, §2*) ne peut pas être

supérieure à un tiers des revenus nets mensuels actuels tels que déterminés selon les modalités prévues au point 4.

Le montant ainsi obtenu est majoré en fonction de la grille suivante:

– € 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes;

Catégorie	Sous-barème	Majoration
I	1	€ 0
	2	€ 15
II	1	€ 30
	2	€ 45
	3	€ 60
	4	€ 75
	5	€ 90
III	1	€ 105
	2	€ 120
	3	€ 125
	4	€ 125
	5	€ 125

Les sous-barèmes correspondants aux catégories II et III ont été modifiés par l'AGW du 31 janvier 2008, art. 2, §4.

8. Réduction de la mensualité

Toutefois, compte tenu des mensualités de l'ensemble des prêts à rembourser (y compris le crédit hypothécaire social demandé), le demandeur doit disposer au moment de l'octroi du crédit d'un revenu net mensuel au moins égal à € 460, faute de quoi le crédit est refusé. Ce revenu net mensuel est adapté par tranche de € 10 par la Société au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur base de la formule suivante: Montant en € x Indice des prix à la consommation (loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice - pivot 138,01 du 1^{er} janvier 1990) en novembre de l'année N-1.

Le montant du crédit hypothécaire ne peut dépasser aucune des trois limites suivantes:

2. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte lorsque le logement faisant l'objet du prêt est situé dans une zone à forte pression immobilière.

1. Un montant maximum du crédit hypothécaire de:

3. La mensualité fait l'objet d'une réduction (*unique* – AGW du 31 janvier 2008, art. 4, §1^{er}) de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte lorsque le logement faisant l'objet du prêt est situé dans une des zones suivantes:

Valeurs non indexées

Catégorie	Sous-barème	Max. empruntable de	à
I	1	€ 0	€ 62.796
	2	€ 62.797	€ 75.000
II	1	€ 75.001	€ 81.400
	2	€ 81.401	€ 87.800
	3	€ 87.801	€ 94.200
	4	€ 94.201	€ 100.600
	5	€ 100.601	€ 107.000
III	1	€ 107.001	€ 115.600
	2	€ 115.601	€ 124.200
	3	€ 124.201	€ 132.800
	4	€ 132.801	€ 141.400
	5	€ 141.401	€ 150.000

Les sous-barèmes correspondants aux catégories II et III ont été modifiés par l'AGW du 31 janvier 2008, art. 2, §4.

Ces valeurs sont majorées de:

- € 10.000 s'il bénéficie d'une réduction de mensualité de € 50, visée à l'article 8.2 ;
- € 10.000 par personne à charge (hormis les enfants à charge);
- € 10.000 pour le premier et le second enfant à charge;
- ((...) – AGW du 31 janvier 2008, art. 2, §3)
- € 10.000 supplémentaires par personne handicapée assimilée à une personne à charge;
- € 20.000 si l'emprunteur bénéficie d'une réduction de mensualité de € 100, visée à l'article 8.1 .

Le montant demandé détermine le sous-barème minimum applicable.

2. Une valeur:

- coût maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) de € 150.000 pour une nouvelle construction,
 - valeur vénale maximale du bien (évaluée après travaux éventuels) de € 150.000 pour tous les autres cas.
- La valeur de € 150.000 est majorée de 5 % dans les zones à forte pression immobilière et de 10 % dans les zones à très forte pression immobilière.

3. 125 %:

- du coût de construction établi sur base d'un devis d'entreprise (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) pour une nouvelle construction;
 - de la valeur vénale du bien (évaluée après travaux éventuels et T.V.A. incluse) pour tous les autres cas;
- En cas de crédit complémentaire, le montant à prendre en considération est le capital initial du premier crédit majoré du montant du crédit complémentaire sollicité.

Les montants qui précèdent sont adaptés par tranche de € 1.000, à l'exception du montant de € 5.330 qui est adapté par tranche de € 20, par la Société au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur la base de la formule suivante:

Montant x Indice ABEX au 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

Indice ABEX au 1^{er} janvier 2003 (fixé à « 547 » en novembre 2002)

6. Durée du crédit hypothécaire.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le crédit hypothécaire devant être totalement remboursé à l'âge de 70 ans. La durée du crédit hypothécaire est fixée par la Société ou le Guichet en fonction des revenus nets mensuels actuels et de l'âge de l'emprunteur.

7. Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt appliqués à chacune des catégories définies dans la grille des barèmes (*fixée par le Ministre sur base de la grille des revenus imposables globalement annexée au présent règlement – AGW du 31 janvier 2008, art. 3, al. 1^{er}*) sont établis sur la base des principes suivants:

Le taux d'intérêt le plus bas - soit celui de la catégorie 1 sous-barème 1 - est déterminé en fonction de la capacité contributive théorique des emprunteurs disposant des revenus les plus faibles; en aucun cas, il ne peut être inférieur au taux plancher fixé par le Ministre.

Le taux d'intérêt le plus élevé - soit celui de la catégorie 3 sous-barème 5 - est égal au taux de financement de la Société, majoré de la marge d'intermédiation fixée à 40 points de base.

(...) – AGW du 31 janvier 2008, art. 3, al. 2)

(...) – AGW du 31 janvier 2008, art. 3, al. 2)

Entre deux périodes de financement de la Société, la grille des taux est adaptée, tous les trois mois, en fonction de l'évolution du taux IRS (Interest Rate Swap) d'une maturité de 25 ans, sur base de dix constatations successives précédant l'échéance des trois mois. Si ces dix constatations successives révèlent une variation d'au moins 25 points de base dudit taux IRS par rapport au taux lors de la levée des fonds, une adaptation de même ampleur est pratiquée sur la grille des taux, en appliquant un arrondi aux 5 points de base supérieurs.

Le taux d'intérêt est réduit de 20 points de base en catégories I^{re} et II lorsqu'une assurance temporaire décès de type « solde restant dû » est conclue par une société d'assurance, agréée par la Commission bancaire, financière et des assurances, et dont l'actionnariat est composé, majoritairement, d'organismes de logement à caractère public reconnus par le Code wallon du Logement.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour toutes les catégories de crédit hypothécaire sont fixes et non révisables pour la durée du crédit hypothécaire et sont majorés par la Société ou le Guichet de 0,50 % lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Pour l'octroi d'un prêt complémentaire, le taux d'intérêt appliqué est calculé en application du barème des revenus définis dans le présent règlement, étant entendu que les revenus supérieurs aux revenus les plus élevés du barème sont assimilés au dernier sous-barème. La Société ou le Guichet détermine si le prêt complémentaire sollicité doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en-deçà d'un montant de € 7.500.

Le RIG est majoré de € 1.860 par personne à charge. Ce montant et les revenus imposables globalement (RIG) sont adaptés par tranche de € 50 par la Société au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2009), sur base de la formule suivante:

Montant x Indice des prix à la consommation (*) en novembre de l'année N-1

Indice des prix à la consommation en octobre 1998 (1,1951)

(*) loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice-pivot 138,01 du 1^{er} janvier 1990.

– soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79, §2, 1^o à 3^o du Code.

– soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

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

– soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 187 de ce même Code;

– soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du même Code;

– soit dans une zone franche urbaine telle que définie en exécution de l'article 38 du décret-programme du 23 novembre 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

4. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte au profit de l'emprunteur qui acquiert un logement vendu par une personne morale de droit public.

(*Lorsqu'une réduction est accordée en vertu du point 1^{er} ou du point 2, il n'est accordé aucune réduction en vertu du point 3 pour cause de localisation de l'immeuble dans une zone d'initiative privilégiée définie*

par l'article 79, §2, 1° du Code.

Chacune de ces réductions n'est accordée que pour la conclusion d'un premier prêt auprès de la Société ou du Guichet par les mêmes demandeurs – AGW du 31 janvier 2008, art. 4, §2) .

Compte tenu de l'ensemble des réductions figurant aux alinéas précédents et de l'intervention de la Région wallonne dans le cadre du prêt jeunes, la mensualité réduite ne peut pas être inférieure à celle qui serait obtenue avec un taux d'intérêt annuel égal au taux minimum fixé par le Ministre.

Si la mensualité réduite est inférieure à celle qui serait obtenue avec un taux d'intérêt annuel égal au taux minimum fixé par le Ministre, les réductions précitées sont diminuées à due concurrence.

Les réductions ne s'appliquent pas aux prêts complémentaires et sont recalculées en cas de remboursement anticipé partiel ou total.

Les réductions dont peut bénéficier le demandeur sont déduites directement de la mensualité pendant les huit premières années à dater de la signature de l'acte.

(Le bénéfice de ces réductions est suspendu en cas de communication par la Société ou le Guichet à la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque nationale d'un défaut de paiement, conformément aux stipulations de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers et à l'arrêté royal du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Dès l'instant où le défaut de paiement a été régularisé, l'emprunteur récupère le bénéfice des réductions forfaitaires, en ce compris les sommes non versées pendant la période de suspension – AGW du 31 janvier 2008, art. 4, §3) .

9. Société prêteuse.

Sous réserve des prescriptions particulières relatives aux crédits hypothécaires complémentaires et du rachat de crédits hypothécaires existants dont l'encours est détenu par la Société ou par un Guichet, dans le respect des dispositions contenues par le règlement d'agrément des Guichets du Crédit social et les normes de gestion et de fonctionnement des Guichets, le Guichet du Crédit social intervient pour chaque catégorie de crédit hypothécaire en qualité de courtier ou de prêteur suivant l'agrément de la Région qui lui a été accordé par la Société.

Le Guichet qui a octroyé un premier crédit hypothécaire peut octroyer un crédit hypothécaire complémentaire, quelque soit la catégorie de crédit hypothécaire, en second rang après l'inscription en premier rang prise à son profit.

La Société octroie les crédits hypothécaires introduits par ses courtiers et les prêts destinés aux demandeurs dont elle est déjà créancière.

Pour le rachat d'un crédit hypothécaire existant dont l'encours est détenu par la Société ou par un Guichet, le Guichet peut intervenir comme prêteur s'il dispose de l'agrément pour la catégorie de crédit hypothécaire concernée et s'il finance entièrement l'opération sur ses fonds propres. Sinon, le Guichet intervient comme courtier et la Société octroie le crédit hypothécaire.

10. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre.

Pour chaque catégorie de crédit hypothécaire, le taux du crédit hypothécaire consenti par la Société ou le Guichet est la valeur la plus basse entre le taux qui est d'application à la date d'immatriculation de la demande de crédit et le taux qui est d'application à la date de la décision d'octroi par la Société ou le Guichet. La décision d'octroi ou de refus doit être prise par la Société ou le Guichet au plus tard dans les vingt et un jours calendrier qui suivent la date d'immatriculation. En cas d'absence de décision dans le délai imparti, le demandeur peut introduire dans les trente jours calendrier un recours auprès du conseil d'administration de la Société.

Le taux du crédit hypothécaire est garanti pendant trois mois à dater de l'offre écrite communiquée au demandeur par la Société ou le Guichet. Passé le délai de garantie de taux, une nouvelle demande de crédit doit être introduite.

Au plus tard à la date de fourniture de l'offre écrite au demandeur, la Société ou le Guichet lui communique, le cas échéant, l'existence des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ainsi que des informations relatives aux aides dispensées par la Région.

11. Détermination et contrôle des revenus.

Sous réserve du droit pour la Société ou le Guichet de réclamer des garanties complémentaires, elle peut

refuser l'octroi d'un crédit hypothécaire au cas où la capacité de remboursement n'est pas établie ou pour toute autre raison, dont notamment le résultat de la recherche à la Centrale des crédits aux particuliers.

12. Modalités de remboursement.

§1^{er}. a) Les crédits hypothécaires sont remboursables par mensualités constantes. Chaque mensualité comprend une partie d'intérêt et une partie de capital.

b) Les emprunteurs délèguent à la Société ou au Guichet la quotité cessible de leur salaire, traitement, indemnités à concurrence de tous montants exigibles, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt.

c) Les emprunteurs donnent en gage au profit de la Société ou du Guichet, à la signature de l'acte de prêt, la partie du crédit hypothécaire réservée pour le financement des travaux.

Ces fonds déposés en nantissement seront libérés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sauf valable opposition.

§2. Lorsque le prêt a (*notamment* – AGW du 31 janvier 2008, art. 5) pour objet le financement de travaux dont tout ou partie peut être couvert par une aide de la Région, notamment la prime à la réhabilitation ou les primes favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou favorisant le recours aux sources d'énergie renouvelables, La Société wallonne du Crédit social (*ou le Guichet* – AGW du 31 janvier 2008, art. 6) peut en faire l'avance, à charge pour l'emprunteur bénéficiaire de ces aides, de céder le montant de la prime ou de ces primes pour les comptabiliser sur son compte de remboursement.

13. Conditions patrimoniales.

A la date de la signature de l'acte de prêt du crédit hypothécaire, le demandeur et les personnes (sur base de la composition de ménage) 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:

a) 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 crédit hypothécaire par la Société.

b) Soit, du ou des logements non améliorable(s) à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire avec le bénéfice du crédit hypothécaire.

c) 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 crédit hypothécaire est sollicité.

La dérogation visée ci-avant 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, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire;

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 acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire.

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, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire.

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 après examen sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et

portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du Logement.

Le non respect des engagements prévus ci-dessus constitue une clause d'exigibilité avant terme de la totalité de la créance.

14. Conditions de constitution de dossier.

Versement au Guichet du Crédit social des frais de constitution de dossier et des frais d'expertise des biens offerts en garantie. Le montant de chaque type de frais est fixé par la Société. Si la Société ou le Guichet refuse d'octroyer le crédit hypothécaire demandé et qu'il n'y a pas d'offre, le Guichet du Crédit social rembourse au demandeur les frais de constitution de dossier.

Souscription, au bénéfice de la Société ou du Guichet, d'une assurance-vie de type solde restant dû à prime unique pour les crédits hypothécaires de catégorie I^{re} et II et/ou à prime périodique pour les crédits hypothécaires de catégorie III, à concurrence de 100 % minimum du montant du capital emprunté.

Outre les garanties complémentaires éventuellement imposées par la Société ou le Guichet, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société ou du Guichet une hypothèque en premier rang sur la pleine propriété de l'immeuble pour lequel il contracte l'emprunt. Est considérée comme étant en premier rang, tout autre rang suivant et successif au profit du même prêteur.

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

15. Engagements à prendre par les emprunteurs.

Jusqu' à complet remboursement du crédit hypothécaire, l'emprunteur s'engage à:

- occuper, à titre principal, le logement;
- n'y exercer aucune activité professionnelle sans l'accord préalable et écrit de la Société ou du Guichet, lequel ne pourra être donné que moyennant une majoration de taux telle que prévue au point 7;
- 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 l'Union européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;
- exécuter les travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation, de conservation, d'amélioration ou de préservation de la propriété du logement dans les deux ans de la signature de l'acte de prêt;
- consentir à la visite du logement par les délégués de la Société ou du Guichet;
- ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société ou du Guichet.

16. Dispositions finales.

Le présent règlement abroge et remplace le règlement du crédit hypothécaire social approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 août 2005.

Il entre en vigueur le 1^{er} mars 2008.

Annexe au règlement

L'article 175.2 du Code du logement qui constitue le fondement juridique de l'arrêté confère au gouvernement le pouvoir d'approuver et non d'arrêter le règlement des prêts (lire du crédit hypothécaire social) établis par la Société wallonne du Crédit social. Il s'ensuit, d'une part, que l'article 1^{er} de l'arrêté doit être compris comme approuvant et non arrêtant le règlement dont il fait mention et, d'autre part, que l'article 2 de l'arrêté ne peut avoir pour objet ni pour effet d'abroger lui-même le règlement qu'il vise.

(

<i>Catégorie</i>	<i>Sous-barème</i>	<i>RIG</i>	<i>à</i>
<i>I</i>	<i>1</i>		€ 11.400,00
<i>2</i>	€ 11.400,01	€ 13.650,00	
<i>II</i>	<i>1</i>	€ 13.650,01	€ 16.000,00
<i>2</i>	€ 16.000,01	€ 18.200,00	
<i>3</i>	€ 18.200,01	€ 20.500,00	
<i>4</i>	€ 20.500,01	€ 22.700,00	
<i>5</i>	€ 22.700,01	€ 25.000,00	
<i>III</i>	<i>1</i>	€ 25.000,01	€ 27.500,00
<i>2</i>	€ 27.500,01	€ 30.000,00	
<i>3</i>	€ 30.000,01	€ 32.500,00	
<i>4</i>	€ 32.500,01	€ 35.000,00	
<i>5</i>	€ 35.000,01	€ 37.500,00	

À majorer de 1.860 euros par enfant à charge. – AGW du 13 novembre 2008, art. 5, §5)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social.

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

AGW du 31 janvier 2008, art. 1^{er}, §1^{er}