

25 août 2005

Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social

Cet arrêté a été abrogé par l'AGW du 20 décembre 2007.

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 4 mai 2006.

Consolidation officielle

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 20 juin 2005;
Vu l'avis de l'Inspection des Finances;
Vu l'accord du Ministre du Budget;
Vu l'avis de la Commission bancaire, financière et des Assurances, donné le 28 juillet 2005;
Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
Arrête:

Art. 1^{er}.

Est approuvé le règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social ci-annexé.

Art. 2.

Le règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social, tel qu'arrêté par le Gouvernement le 29 janvier 2004 (lire «1^{er} avril 2003 »), modifié les 1^{er} et 22 avril 2004, est abrogé.

Art. 3.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} octobre 2005.

Namur, le 25 août 2005.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

A. ANTOINE

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. Société prêteuse.](#)

[7. Durée du crédit hypothécaire.](#)

[8. Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêts.](#)

[9. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre.](#)

[10. Détermination et contrôle des revenus.](#)

[11. Modalités de remboursement.](#)

[12. Conditions patrimoniales.](#)

[13. Conditions de constitution de dossier.](#)

[14. Engagement à prendre par les emprunteurs.](#)

[15. 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) 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 ou, selon le cas, un Guichet du Crédit social bénéficiant d'un agrément de la Région donné par la Société wallonne du Crédit social.

Demandeur :

La ou les personnes physiques inscrit(es) au registre de la population ou 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 du Crédit social.

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 Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement 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°, 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°, de cette même réglementation.

Enfant à charge.

La personne pour laquelle, à la date d'immatriculation de la demande de crédit, 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.

Pour l'application du présent règlement, est assimilé à un enfant à charge:

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

Un enfant handicapé est compté comme deux enfants à charge.

Le demandeur handicapé est compté comme un enfant à charge.

Sont comptées comme un enfant 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 et à l'exclusion des ascendants et des descendants, 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.

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'annexe 1^{re} de 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. A défaut de prévoir le financement des travaux de mise en conformité dans la demande de crédit hypothécaire, cette dernière est refusée.

Fonds nécessaires.

Montant total des coûts liés à l'opération objet du crédit hypothécaire à l'exclusion des frais d'honoraires (notaire, architecte, géomètre, expert, bureau d'études,...), des droits d'enregistrement et des frais d'actes.

Dette onéreuse.

Dette hypothécaire et autre produit apparenté dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions actuelles 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.

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

Revenus annuels imposables globalement de l'année n-2.

Pour les calculs de revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, il faut considérer l'ensemble des revenus des demandeurs et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage. Lorsque le demandeur bénéficie de revenus dans un pays étranger, c'est le principe de calcul de l'impôt appliqué en Belgique qui est utilisé.

Les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 (à défaut n-3) sont utilisés pour déterminer la catégorie de crédit hypothécaire auquel le demandeur a droit.

(Sont assimilés à des revenus imposables pour l'application du présent règlement les allocations perçues par les personnes handicapées, les indemnités perçues en application de législations destinées à la promotion de l'emploi et bénéficiant d'une exonération fiscale ainsi que les revenus non imposables payés par un centre public d'aide sociale, l'Institut national d'Assurance maladie invalidité ou le Fonds national de la Recherche scientifique – AGW du 4 mai 2006, art. 1^{er}).

Les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 sont calculés sur base des données figurant dans le dernier avertissement extrait de rôle disponible comme suit: les revenus imposables globalement plus les revenus imposables distinctement (à l'exception des arriérés et des indemnités et revenus consécutifs à la rupture d'un contrat de travail).

Revenus nets mensuels actuels.

Pour les calculs de revenus nets mensuels actuels, il faut considérer l'ensemble des revenus des demandeurs. Lorsque le demandeur bénéficie de revenus dans un pays étranger, c'est le principe de calcul de l'impôt appliqué en Belgique qui est utilisé.

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

Le calcul est effectué sur base des documents suivants qui doivent être fournis par le demandeur à la Société pour l'année mobile qui précède la date d'immatriculation de la demande de crédit:

a) Si le demandeur est engagé sous contrat de travail et/ou s'il perçoit des revenus de remplacement et/ou d'autres indemnités (à l'exception des indemnités quelconques non imposables):

1. Une attestation de revenus dûment complétée et signée par l'employeur ou par le débiteur des revenus ou par l'organisme chargé du paiement des indemnités (sont également pris en compte les revenus alloués en raison d'un handicap reconnu et les indemnités perçues en application de législations destinées à la promotion de l'emploi et bénéficiant d'une exonération fiscale).

2. Les fiches de paie des douze derniers mois et la Société peut réclamer toutes les preuves de paiements correspondantes.

a) Si le demandeur est indépendant, copie de la dernière déclaration fiscale et des trois derniers avertissements extraits de rôle.

b) Une attestation relative aux revenus imposables distinctement

c) Une attestation relative aux indemnités quelconques non imposables et aux avantages quelconques (par

exemple des chèques-repas) non imposables.

d) Une attestation relative à des revenus mobiliers dont la déclaration est facultative.

Les revenus nets annuels à la date d'immatriculation de la demande de crédit sont calculés comme suit:

- la somme des éléments composant, au sens de la déclaration fiscale, les revenus imposables globalement et distinctement (à l'exception des arriérés et des indemnités et revenus consécutifs à la rupture d'un contrat de travail) et d'autres indemnités (à l'exception des indemnités quelconques non imposables). Pour une activité d'indépendant, on prend le résultat net d'exploitation de la dernière déclaration fiscale si celui-ci est cohérent par rapport à l'avertissement extrait de rôle de n-2;
- plus les indemnités quelconques non imposables et les avantages quelconques non imposables;
- plus les revenus mobiliers dont la déclaration est facultative;
- moins les rentes alimentaires payées (en cohérence avec l'avertissement extrait de rôle de n-2, sauf si la preuve est apportée que le paiement n'est plus dû);
- moins tout type d'impôt et taxe à calculer comme s'il était repris sur un avertissement extrait de rôle établi sur base des dernières règles fiscales en vigueur (impôts, taxe communale, montant dû pour la cotisation spéciale de sécurité sociale et tout autre type d'impôt ou de taxe repris sur l'avertissement extrait de rôle).

Les revenus nets mensuels actuels sont égaux au douzième de la somme des revenus nets annuels à la date d'immatriculation tels qu'ils sont calculés ci-dessus.

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 jeune », ne peut pas être supérieure à un tiers des revenus nets mensuels actuels tels que déterminés selon le calcul prévu au point 4. Le montant ainsi obtenu est majoré de e 40 pour la catégorie II et de e 125 pour la catégorie III.

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 e 460, faute de quoi le crédit est refusé. Ce revenu net mensuel est adapté par tranche de e 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 e 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 pas dépasser aucune des quatre limites suivantes:

- un montant maximum du crédit hypothécaire de:
 - pour la catégorie I: e 75.000 majorés de e 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes et majorés de e 10.000 par personne à charge. Si le montant demandé dépasse le maximum autorisé pour la catégorie I, le crédit hypothécaire relève de la catégorie II ou de la catégorie III s'il dépasse le maximum autorisé pour la catégorie II;
 - pour la catégorie II: e 107.000 majorés de e 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes et majorés de e 10.000 par personne à charge. Si le montant demandé dépasse le maximum autorisé pour la catégorie II, le crédit hypothécaire relève de la catégorie III;
 - pour la catégorie III: e 150.000;
- une valeur:
 - maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) de e 150.000 pour une nouvelle construction;
 - vénale maximum du bien (évaluée après travaux éventuels et T.V.A. incluse) de e 150.000 pour tous les autres cas;
- 125 % des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée;
- 125 % de la valeur:
 - de construction établie sur base d'un devis d'entreprise (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) pour une nouvelle construction;
 - 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 fixés pour les limites sont adaptés par tranche de e 1.000 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 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 dix et trente ans, le crédit hypothécaire devant être totalement remboursé à l'âge de 70 ans. La durée du crédit hypothécaire est fixée par la Société en fonction des revenus nets mensuels actuels et de l'âge de l'emprunteur.

Pour les crédits hypothécaires de catégorie III à taux variable la durée de remboursement est de maximum vingt ans.

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

Il existe trois catégories de crédit hypothécaire: les catégories I, II et III.

L'octroi d'un crédit hypothécaire relevant des catégories I et II est conditionné au fait que les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, du demandeur ne dépassent pas les seuils fixés par le présent règlement et qui sont majorés de e 1.860 par enfant à charge.

Le montant de chaque seuil et de la majoration par enfant à charge est adapté par tranche de e 50 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 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.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour les catégories de crédit hypothécaire I et II sont fixes et non révisables pour la durée du crédit hypothécaire et sont majorés par la Société de 0.50 % l'an lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour les catégories de crédit hypothécaire III sont soit fixes soit variables et sont majorés par la Société de 0.50 % l'an lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Pour les crédits hypothécaires à taux variables, la variation a lieu tous les cinq ans. Dans tous les cas, la variation de taux tant à la hausse qu'à la baisse est limitée à maximum 2 %.

Le premier jour ouvrable de chaque mois et pour chaque catégorie de crédit hypothécaire, la Société communique aux Guichets du Crédit social les montants des seuils et les taux d'intérêt qu'elle calcule à partir des taux de base diminués ou augmentés du pourcentage maximum fixés par le présent règlement étant entendu que les deux dispositions suivantes s'appliquent préalablement:

- pour les crédits hypothécaires des catégories I, le taux d'intérêt ne peut pas être inférieur à 2 %;
- un différentiel de 1 % doit exister pour le même produit entre les taux de catégorie I et les taux de catégorie II.

Pour une maturité de « n » années, la maturité correspondant à la durée de remboursement du crédit hypothécaire, le taux de base pour les taux fixes est égal à la somme des 4 éléments suivants:

1. moyenne du taux IRS offer side forward quatre mois pour la maturité « n », calculée sur les cinq jours ouvrables précédant la date de détermination des taux;
2. marge bancaire, liée aux coûts de financement de la Société, déterminée en fonction des conditions du marché;
3. prime de couverture à la hausse et à la baisse des taux, supportée par la Société en vue de garantir un taux fixe;
4. impact duration en fonction de la pentification de la courbe des taux (valeur négative si les taux à court

terme sont inférieurs aux taux à long terme, valeur positive si les taux à court terme sont supérieurs aux taux à long terme).

Pour les taux variables, le taux de base se calcule sur le coût de financement tel que décrit ci avant majoré de la prime de couverture à la hausse cappé à 2 % l'an, la maturité étant celle qui correspond à la première période sans révision.

Les conditions relatives aux trois catégories de crédit hypothécaire sont les suivantes:

1. catégorie I: destinée aux ménages dont les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, (... – AGW du 4 mai 2006, art. 2) ne dépassent pas e 13.750 (majoré de e 1.860 par enfant à charge); le taux d'intérêts est égal au taux de base (établi pour une maturité de 25 ans) diminué de maximum 2 p.c. l'an si l'assurance solde restant dû est souscrite chez Whestia et de 1.80 p.c. l'an si elle est souscrite auprès d'une autre compagnie. La diminution ne peut pas être inférieure à (1,2 p.c – AGW du 4 mai 2006, art. 3) avec assurance solde restant dû conclue chez Whestia;

2. catégorie II: destinée aux ménages dont les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, dépassent la limite prévue pour la catégorie I sans excéder e 25.000 (majoré de e 1.860 par enfant à charge) et aux ménages qui sollicitent un crédit hypothécaire dont le montant est supérieur aux limites fixées au point 5 pour la catégorie I; le taux d'intérêts est égal au taux de base (établi pour une maturité de 25 ans) diminué de maximum 1 p.c. l'an si l'assurance solde restant dû est souscrite chez Whestia et de 0,80 p.c. l'an si elle est souscrite auprès d'une autre compagnie. La diminution ne peut pas être inférieure à (0,2 p.c – AGW du 4 mai 2006, art. 4) avec assurance solde restant dû conclue chez Whestia;

3. catégorie III: destinée aux ménages bénéficiant de revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, supérieurs à ceux repris pour les catégories I et II et aux ménages qui sollicitent un crédit hypothécaire dont le montant est supérieur aux limites fixées au point 5 pour la catégorie II; le taux d'intérêts est égal au taux de base majoré de 0,45 p.c. l'an. Le taux de base est établi comme suit:

- a. pour une maturité de 10 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 5 et 10 ans;
- b. pour une maturité de 15 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 11 et 15 ans;
- c. pour une maturité de 20 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 16 et 20 ans;
- d. pour une maturité de 25 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 21 et 25 ans;
- e. pour une maturité de 30 ans si la durée du crédit hypothécaire dépasse 26 ans.

8. Société prêteuse.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après au sujet des 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.

9. 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 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. La décision d'octroi ou de

refus doit être prise par la Société 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 calendriers un recours auprès du Conseil d'administration de la SWCS.

Le taux du crédit hypothécaire est garanti pendant 3 mois à dater de l'offre écrite communiquée au demandeur par la Société. Passé le délai de garantie de taux, une nouvelle demande de crédit doit être introduite.

10. Détermination et contrôle des revenus.

Sous réserve du droit pour la Société 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.

11. Modalités de remboursement.

a. Les crédits hypothécaires sont remboursables par mensualités constantes. Chaque mensualité comprend une partie d'intérêt et une partie de capital.

b. Pour les crédits hypothécaires de catégorie III à taux variable, si la révision entraîne une modification du taux, la répercussion se fait, en conservant la mensualité initiale et en modifiant la durée de remboursement.

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

d. Les emprunteurs donnent en gage au profit de la Société, 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.

12. 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'annexe 1^{re} de 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 non respect des engagements prévus ci-dessus constitue une clause d'exigibilité avant terme de la totalité de la créance.

13. 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 refuse d'octroyer le crédit hypothécaire demandé et qu'il n'y a pas d'offre, le Guichet rembourse au demandeur les frais de constitution de dossier.

Souscription, au bénéfice de la Société, d'une assurance-vie de type solde restant dû à prime unique pour les crédits hypothécaires de catégorie I 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, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société 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 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.

14. 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, 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 moeurs;
- 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 2 ans de la signature de l'acte de prêt;
- Consentir à la visite du logement par les délégués de la Société;
- Ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société.

15. DISPOSITIONS FINALES.

A partir du 1^{er} janvier 2006, le rapport d'expertise requis pour immatriculer toute demande de crédit hypothécaire est réalisé par la Société lorsque celle-ci agit en tant que prêteur.

A la demande d'un Guichet agissant en tant que prêteur, la Société peut réaliser pour lui le rapport d'expertise requis. La Société transmet alors une déclaration de créance relative au coût de l'expertise réalisée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 août 2005 portant approbation du règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social.

Namur, le 25 août 2005.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

A. ANTOINE

