30 avril 2009
Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts visés à l'article 23 du Code wallon du Logement

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 23;
Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 23 avril 2009;
Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 30 avril 2009;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions du prêt « Tremplin » octroyé par la Région;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts hypothécaires visés à l'article 23 du Code wallon du Logement;
Vu 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;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les éco-prêts accordés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social;
Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1er;
Vu l'urgence;
Considérant que la réglementation relative aux éco-prêts est entrée en vigueur le 1er janvier 2009, d'une part, et que des prêts ont été octroyés sur la base de ladite réglementation;
Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial;
Après délibération,
Arrête:

Art. 1er.
Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et accessoires, à l'exclusion de toutes indemnités de remploi, des prêts accordés:

– en application du règlement des prêts et du règlement des éco-prêts de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social arrêtés par le Gouvernement;

– en application du règlement des prêts et du règlement des éco-prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie arrêtés par le Gouvernement;

– en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions du « prêt Tremplin » octroyé par la Région;

– à l'intervention du Fonds de réduction du coût global de l'énergie aux conditions déterminées par le Gouvernement.

La période de la garantie de la Région est limitée aux treize premières années du prêt auquel elle est attachée. Dans le cas d'une opération avec prêt complémentaire, la garantie de la Région est maintenue jusqu'au terme de la treizième année de celui-ci.

Art. 2.

Wallex - Le droit en Wallonie

Les organismes de crédit sollicitant le bénéfice de la garantie de bonne fin sont soumis aux obligations suivantes:

1° procéder à l'expertise du bien, en déterminer la valeur vénale et le coût réel, s'il s'agit d'une acquisition, ou le coût estimé, s'il s'agit d'une construction ou de transformations;

2° faire parvenir trimestriellement au Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie, ci-après dénommée « l'administration », une liste des prêts qu'ils ont consentis avec le bénéfice de la garantie de la Région, conformément à un modèle et aux modalités fixés par le Ministre;

3° communiquer annuellement au Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie la liste des prêts garantis par la Région, conformément à un modèle et aux modalités établis par le Ministre;

4° veiller à ce que les actes de prêts mentionnent que la Région octroie sa garantie en application du présent arrêté;

5° en cas d'exécution de la garantie, transmettre à l'administration toutes les données et tous les documents nécessaires au recouvrement éventuel de la créance régionale à l'égard de l'emprunteur défaillant;

6° prélever une contribution de solidarité de 0,20 % sur le montant prêté, hors prime d'assurance-décès, et la verser dans les vingt jours qui suivent le trimestre de passation de l'acte de prêt sur le fonds de solidarité visé à l'alinéa 3.

Cette contribution n'est pas prélevée pour les « éco-prêts » tels que visés à l'article 1er .

Pour les prêts accordés à l'intervention du Fonds de réduction du coût global de l'énergie, tels que visés à l'article 1er , cette contribution est versée par l'entité locale.

Les contributions sont versées sur un fonds de solidarité ouvert au nom de la Région sous forme de compte auprès d'un organisme bancaire.

Lorsqu'il est fait appel à la garantie de la Région après l'épuisement des sûretés constituées par l'emprunteur, la Région effectue les prélèvements nécessaires sur le fonds de solidarité précité.

En cas d'insuffisance de moyens du fonds, la dépense est imputée à charge du Budget des dépenses de la Région.

Le fonds de solidarité peut également être alimenté par des contributions volontaires de la Région.

Art. 3.
Les frais d'expertise et de constitution des dossiers ne peuvent dépasser le chiffre absolu de 300 euros.

Art. 4.
L'intervention de la Région est calculée de la façon suivante:

§1er. Pour les prêts hypothécaires de 1er rang ou d'un rang assimilable au 1er:

– la garantie de la Région est limitée à 95 % de la perte finale enregistrée par l'organisme prêteur après encaissement par celui-ci du prix de la réalisation de toutes les sûretés réelles et personnelles et, le cas échéant, de la valeur de rachat du contrat d'assurance-décès concernant le prêt;

– le montant dû par la Région en exécution de sa garantie, ne peut excéder la partie du prêt qui dépasse 70 % de la valeur vénale de l'immeuble.

§2. Pour les prêts hypothécaires de second rang, la garantie de la Région est limitée à 95 % de la perte finale enregistrée par l'organisme prêteur après encaissement par celui-ci du prix de la réalisation de toutes les sûretés constituées et, le cas échéant, de la valeur de rachat du contrat d'assurance-décès concernant le prêt, tout en ne pouvant excéder 100 % du montant du prêt garanti.

§3. Pour les éco-prêts à tempérament, et les prêts octroyés à l'intervention du Fonds de réduction du coût global de l'énergie aux conditions déterminées par le Gouvernement, la garantie de la Région est portée à

Wallex - Le droit en Wallonie

100 % de la perte finale enregistrée par l'organisme prêteur après encaissement par celui-ci du prix de la réalisation de toutes les sûretés constituées et, le cas échéant, de la valeur de rachat du contrat d'assurance-décès concernant le prêt, tout en ne pouvant excéder 100 % du montant du prêt garanti.

Art. 5.
En cas d'appel à la garantie de la Région, la dette de celle-ci est arrêtée à la plus récente des dates ci-après:

– pour les prêts hypothécaires, la date d'encaissement par l'organisme prêteur du produit de la vente du logement, en cas de vente de gré à gré, ou la date à laquelle la vente est devenue définitive en cas de vente publique;

– pour les éco-prêts à tempérament et les prêts octroyés à l'intervention du Fonds de réduction du coût global de l'énergie aux conditions déterminées par le Gouvernement, la date d'enregistrement par l'organisme prêteur du dernier versement de l'emprunteur ou du dernier versement effectué pour son compte;

– la date d'encaissement par l'organisme prêteur de la valeur de rachat de l'assurance-décès.

Le Ministre arrête un modèle-type de déclaration de créance.

La vente de gré à gré de l'immeuble doit faire l'objet d'un accord préalable de la Région.

L'organisme bénéficiaire de la garantie peut y faire appel en cas de rachat, par lui, du logement, à l'issue d'une procédure de vente publique. Le logement doit être revendu dans un délai maximum de trois ans et l'intervention en garantie ne peut être supérieure à celui arrêté au moment du rachat.

L'intervention en garantie du fonds de solidarité ou de la Région fait l'objet d'une récupération auprès des emprunteurs en cas de non-respect des dispositions visées à l'article 1er .

Art. 6.
Les éco-prêts accordés depuis le 1er janvier 2009 bénéficient des dispositions prévues au présent arrêté.

L'obligation de dépôt d'une liste trimestrielle prévue à l'article 2, 2° , est rencontrée si les listes relatives aux 1er et 2e trimestres 2009 sont déposées pour le 20 juillet 2009.

Art. 7.
L'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts hypothécaires visés à l'article 23 du Code wallon du Logement est abrogé.

Art. 8.
Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 30 avril 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

Wallex - Le droit en Wallonie

A. ANTOINE

Wallex - Le droit en Wallonie