

25 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon 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

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 10 juin 1999.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 23;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

Chapitre premier
Dispositions générales

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration: la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne;

3° transformations: travaux de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation d'un logement;

4° habitation ordinaire: le logement destiné en ordre principal à l'habitation, dont la valeur vénale ne dépasse pas les maxima fixés à l'article 3.

5° enfant à charge: l'enfant conçu depuis 90 jours au moins à la date de l'octroi du prêt, ou l'enfant âgé de moins de 25 ans pour lequel, à cette même date, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur ou à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement, ainsi que l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par l'administration.

Est compté comme enfant à charge supplémentaire, le demandeur handicapé ou dont le conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement est handicapé, ou l'enfant à charge reconnu handicapé par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement ou par la Caisse d'allocations familiales dont il dépend;

6° handicapé:

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 sur le marché général de l'emploi en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;

c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi.
Ces conditions sont vérifiées à la date d'octroi du prêt.

Art. 2.

Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde sa garantie au remboursement du principal et au paiement des intérêts et accessoires, à l'exclusion de toute indemnité de remplacement, des prêts hypothécaires consentis soit pour la construction, soit pour la transformation, soit pour l'achat, suivi éventuellement de transformations, d'habitations ordinaires.

**Chapitre II
De l'habitation ordinaire**

Art. 3.

(*Le Ministre arrête les valeurs vénales maximales des logements bénéficiant d'un prêt garanti par la Région.*

La valeur vénale du logement est estimée par la société de crédit sur la base d'une vente volontaire, y compris le terrain – AGW du 10 juin 1999, art. 1^{er}).

N.B. Cet article disposait originellement:

« Art. 3. Peuvent faire l'objet d'un prêt garanti par la Région, les habitations ordinaires:

1° à construire, dont la valeur vénale n'excède pas 3.800.000 francs, majorés de 5% par enfant à charge à partir du deuxième enfant avec un plafond de 15%, et de 20% si l'opération est réalisée dans une zone d'initiative privilégiée à forte pression immobilière telle que visée à l'article 79 du Code wallon du Logement;

2° à acquérir, dont ni la valeur vénale, ni le prix d'achat, ne dépasse 3.800.000 francs majorés comme dit ci-dessus;

3° à acquérir, dont la valeur vénale, après l'exécution de transformations, ne dépasse pas 3.800.000 francs majorés comme dit ci-dessus;

4° à transformer, dont la valeur vénale, après l'exécution des transformations, ne dépasse pas 3.800.000 francs majorés comme dit ci-dessus.

Chaque année, au 1^{er} janvier, les montants maxima des valeurs vénales fixées à l'alinéa 1^{er} sont adaptés à l'indice ABEX, selon la formule suivante:

valeur vénale (N) x indice ABEX du 1^{er} janvier (N + 1)

indice ABEX du 1^{er} janvier (N)

où N représente l'année précédant celle de l'adaptation de la valeur vénale. La première adaptation est effectuée au 1^{er} janvier 2000.

La valeur vénale de l'habitation est estimée par la société de crédit sur la base d'une vente volontaire, y compris le terrain. ».

Cet article a été exécuté par l'AMRW du 1^{er} avril 1999.

**Chapitre III
De l'emprunteur**

Art. 4.

A la date où le prêt est octroyé, l'emprunteur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être, seuls ou ensemble, plein propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit:

1° d'un logement non améliorable ou inhabitable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la demande, ou qu'il s'agisse du dernier logement occupé par eux au cours de cette période;

2° soit d'un ou de plusieurs logements non améliorables sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire au moyen du prêt.

Le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par un délégué du Ministre ou par un arrêté du bourgmestre.

Art. 5.

L'emprunteur est tenu de remettre à la société de crédit les documents suivants:

1° une attestation du receveur de l'enregistrement relative aux conditions stipulées à l'article 4, alinéa 1^{er};

2° le cas échéant, une déclaration d'un délégué du Ministre, agent de l'administration, relative à l'insalubrité du logement visé à l'article 4, alinéa 2.

Chapitre IV De la société de crédit

Art. 6.

Les prêts visés à l'article 2 doivent être consentis par une société de crédit social ou par un organisme visé à l'article 56, §2, 2°, j, du Code des impôts sur les revenus.

Art. 7.

Les sociétés de crédit visées à l'article 6 sont soumises 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 à l'administration une liste des prêts qu'elles ont consentis avec le bénéfice de la garantie de la Région, conformément à un modèle fixé par le Ministre;

3° communiquer annuellement à l'administration la liste des prêts garantis par la Région remboursés anticipativement;

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 la passation de l'acte de prêt sur le fonds de solidarité visé à l'article 11.

Chapitre V Du prêt

Art. 8.

Le prêt, y compris le montant des primes accordées par la Région, ne peut, selon le cas, excéder 100 % de:

- 1° la valeur vénale, lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation ordinaire;
- 2° la valeur vénale ou du prix d'achat si ce dernier est inférieur à la valeur vénale, lorsqu'il s'agit de l'achat d'une habitation ordinaire;
- 3° la valeur vénale après transformations, lorsqu'il s'agit de transformations ou de l'achat d'une habitation ordinaire suivi de transformations.

Le maximum de 100 % prévu à l'alinéa 1^{er} est ramené à 90 % lorsque l'emprunteur ne peut bénéficier d'une assurance-décès en raison de son état de santé.

Art. 9.

Le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription, sur l'habitation faisant l'objet du prêt, d'une hypothèque en premier rang. Dans le cas d'un prêt complémentaire, son remboursement peut être garanti par l'inscription d'une hypothèque en second rang pour autant que le prêt complémentaire soit consenti par la société de crédit qui occupe déjà le premier rang hypothécaire.

En outre, le remboursement du prêt doit être couvert par une assurance-décès à capital décroissant, à moins que l'emprunteur ne puisse bénéficier de cette assurance en raison de son état de santé.

Le prêt ne peut être consenti pour une durée de plus de trente ans. Il doit être remboursable par des versements mensuels.

Le taux d'intérêt initial, calculé sur la base annuelle, ne peut être supérieur à 10 %.

Le taux d'intérêt s'entend tous chargements et commissions quelconques compris, à l'exception du chargement destiné à couvrir les frais d'expertise et de constitution des dossiers.

Ces frais doivent constituer un chargement unique qui ne peut dépasser le chiffre absolu de 8.000 francs pour l'ensemble des opérations.

Chapitre VI De la garantie

Art. 10.

La garantie de la Région est limitée à 95 % de la perte finale enregistrée par la société après encaissement par celle-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'habitation ordinaire. Dans le cas d'un prêt complémentaire, le montant dû par la Région en exécution de sa garantie ne peut excéder la partie du prêt complémentaire majoré du solde en capital du premier prêt, qui dépasse 70 % de la valeur vénale, estimée après transformations, de l'habitation ordinaire.

La période de la garantie de la Région est limitée aux treize premières années du prêt hypothécaire 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 du prêt complémentaire.

Le bénéfice de la garantie régionale octroyée en faveur d'une société sur les prêts qu'elle a consentis ainsi que le droit de faire appel à cette garantie sont transférés tels quels à l'organisme de placement en créances détenu majoritairement par des organismes de crédit agréés par la Région, moyennant autorisation préalable du Ministre sur la cession des prêts et pour autant que la gestion de ceux-ci reste confiée à un organisme de crédit agréé.

Chapitre VII Du fonds de solidarité

Art. 11.

Les contributions de solidarité visées à l'article 7, 6°, sont versées sur un fonds de solidarité. Ce fonds est soumis à la réglementation appliquée aux dépôts d'épargne.

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

Chapitre VIII De l'exécution de la garantie

Art. 12.

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:

- la date d'encaissement par la société de crédit du produit de la vente de l'habitation, en cas de vente de gré à gré, ou la date à laquelle la vente de l'habitation est devenue définitive en cas de vente publique;
- la date d'encaissement par la société de crédit de la valeur de rachat de l'assurance-décès.

Le Ministre arrête un modèle-type des déclarations de créance.

La vente de gré à gré de l'habitation ordinaire doit faire l'objet d'un accord préalable de l'administration.

Il ne peut être fait appel à la garantie de la Région si l'habitation ordinaire est rachetée par la société qui a octroyé le prêt.

Chapitre IX Dispositions finales

Art. 13.

Les dispositions des articles 10 et 12 sont également applicables aux garanties qui ont été consenties par la Région en application des dispositions de l'arrêté royal du 19 mai 1981 concernant l'octroi de la garantie de bonne fin de la Région quant au remboursement des prêts hypothécaires consentis pour la construction ou l'achat d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées, dans la Région wallonne, modifié par l'arrêté royal du 6 novembre 1981 et l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 4 octobre 1990.

Art. 14.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 mars 1989 portant exécution des articles 51 à 56 du Code du Logement tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes et l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 décembre 1993 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée pour certains prêts hypothécaires consentis en vue de l'acquisition, de la transformation ou de l'assainissement d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations assimilées sont abrogés.

A titre transitoire, ce dernier arrêté reste d'application jusqu'au 31 mai 1999, pour autant que la promesse d'octroi du prêt émanant de la société de crédit soit antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 15.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 16.

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

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX