

01 avril 2003

Arrêté ministériel portant approbation du règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social

Le Ministre du Logement,

Vu le Code wallon du Logement;

Vu l'avis de l'Inspection des finances, rendu en date du 16 janvier 2003;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 janvier 2003;

Considérant que le conseil d'administration de la Société wallonne du Crédit social a adopté en sa séance du 17 mars 2003 le règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social;

Considérant l'avis rendu sur le règlement par l'Office de Contrôle des Assurances en date du 26 mars 2003;

Considérant la décision du Gouvernement wallon du 6 février 2003 par laquelle celui-ci charge le Ministre du Logement d'exercer la tutelle d'approbation prévue à l'article 175.2, §3, 3° et 4° en projet du Code wallon du Logement et ce, sous réserve d'adoption, par le Parlement wallon, dudit texte en projet;

Considérant que, par un courrier en date du 31 mars 2003, la Société wallonne du Crédit social invite le Ministre du Logement à approuver le règlement qui figure en annexe,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Le règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social est approuvé tel qu'il figure en [annexe](#).

Art. 2.

Le présent arrêté produit ses effets au 1^{er} janvier 2003.

Namur, le 01 avril 2003.

M. DAERDEN

Annexe

Règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social.

- 1. Table des matières**
- 2. Présentation - Généralités**
- 3. Définitions**
- 4. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies**
- 5. Montant des prêts**
- 6. Société prêteuse**
- 7. Types de prêts et taux d'intérêts**
- 8. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre**
- 9. Détermination et contrôle des revenus**
- 10. Durée du prêt**
- 11. Modalités de remboursement**

12. Conditions patrimoniales
13. Conditions de constitution de dossier
14. Engagement à prendre par les emprunteurs
15. Dispositions transitoires

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 au sens du présent règlement, on entend les prêts garantis par hypothèque accordés à des ménages bénéficiant soit de revenus précaires, soit de revenus modestes ou bénéficiant de revenus moyens, 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 des primes uniques d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

Sont assimilés à ces prêts, certains produits complémentaires ou apparentés aux dits prêts, 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, le Guichet de crédit social bénéficiant d'un agrément de la Société wallonne du Crédit social.

Demandeur:

La ou les personnes physiques qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès de la Société Wallonne du crédit social ou du Guichet de crédit social.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé.

Enfant à charge:

La personne pour laquelle, à la date de l'approbation du prêt, 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 l'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 prêt, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

Est compté pour deux enfants à charge, l'enfant handicapé.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur handicapé ou les personnes handicapées avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté.

Personne handicapée:

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.

Revenus du demandeur:

L'ensemble des revenus annuels imposables afférents à l'avant-dernière année précédant la date à laquelle la Société octroie le prêt et tels que repris dans le dernier avertissement extrait de rôle du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants.

Lorsque le demandeur, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, bénéficient de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux, ils doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments perçus, afin que la Société puisse estimer sur cette base le montant de leurs revenus annuels.

Si les revenus ne se rapportent pas à une année complète d'activité ou s'ils ne sont pas significatifs, la Société sur production de tout document probant qu'elle juge utile, peut procéder à l'extrapolation d'un revenu annuel.

Ménages en état de précarité:

Entrent dans cette catégorie d'emprunteurs:

- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
- b. les personnes unies ou non par des liens de parenté qui vivent habituellement ensemble dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13.650 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Ménages à revenus modestes:

Entrent dans cette catégorie

- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 20.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
- b. les personnes unies ou non par des liens de parenté qui vivent habituellement ensemble dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 25.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Remarque importante:

L'intervention de la Région wallonne dans le cadre du « prêt jeune » n'est pas prise en compte dans le cadre des revenus globalement imposables du candidat emprunteur pour ce qui concerne la situation au regard de la catégorie du prêt dont il ressort (v. taux d'intérêt applicable ci-après).

Logement:

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

La valeur vénale du bien, évaluée après travaux éventuels ou la valeur de construction établie sur base d'un devis d'entreprise (valeur du terrain comprise), ne peut être supérieure à 125.000 euros indexé et T.V.A. incluse.

L'indexation se fait annuellement au 1^{er} janvier, au départ de l'indice ABEX en vigueur au 1^{er} janvier 2003, conformément à la formule suivante:

$$\text{€ } 125.000 \times \text{indice ABEX du 1^{er} janvier (N)}$$

Indice ABEX du 1^{er} janvier 2003

L'adaptation des montants se fait par tranche de 1.000,00 euros.

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

Le logement doit répondre, éventuellement après réalisation des travaux financés à l'aide du prêt, aux critères de salubrité et aux conditions de superficie définis dans 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.

Fonds nécessaires

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

Dettes onéreuses

Dettes hypothécaires et autres produits apparentés non consentis par la Société dont le taux d'intérêt dépassent sensiblement les conditions actuelles du marché et qui induit des mensualités non supportables au vu des moyens de paiement disponibles des demandeurs.

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 au Guichet 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,...).

Ministre: le Ministre du Gouvernement wallon qui a le logement dans ses attributions

4. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies

La date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies pour bénéficier d'un crédit hypothécaire social est la date d'approbation du prêt par la Société.

5. Montant des prêts

Le montant des prêts est limité en considérant que la mensualité de remboursement du prêt ne peut être supérieure à 25 % des revenus mensuels globalement imposables du demandeur.

Remarque importante:

L'intervention de la Région wallonne dans le cadre du « prêt jeune » est prise en compte pour estimer la capacité de remboursement

Le montant maximum absolu du prêt ne peut pas dépasser

- 125 % des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée;
- 125 % de la valeur vénale du bien (évaluée après travaux éventuels) estimée par un représentant de la Société ou la valeur de construction établie sur base d'un devis d'entreprise (valeur du terrain comprise),
- 125.000 euros indexé conformément à la règle d'indexation visées sous le point 3 au verbe logement

6. Types de prêts et taux d'intérêt

Les taux appliqués par la Société sont fonction du taux IRS (Interest Rate Swap) et

Sont diminués d'un maximum de:

- 1.05 % l'an pour les ménages en état de précarité
- 0.80 % l'an pour les ménages bénéficiant de revenus modestes.

Sont majorés d'un maximum de:

- 0.45 % l'an pour les ménages bénéficiant de revenus supérieurs à ceux dont bénéficient les ménages à revenus modestes

Les taux tels que définis ci-avant sont majorés de 0.50 % l'an, lorsque le logement est utilisé, moyennant l'accord exprès de la Société, pour partie à des fins professionnelles.

Les taux sont fixes et non révisables.

7. Société prêteuse

La Société wallonne du crédit social octroie les prêts aux demandeurs en état de précarité et à ceux bénéficiant de revenus modestes et le Guichet de crédit social intervient comme « courtier » pour ces demandeurs.

Le Guichet de crédit social octroie les prêts aux demandeurs bénéficiant de revenus supérieurs à ceux dont bénéficient les ménages à revenus modestes.

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

Le taux en vigueur à la date d'immatriculation de la demande de crédit est garanti pendant trois

mois.

Passé le délai de garantie de taux, le taux applicable est le taux en vigueur au moment de la signature de l'acte et le demandeur est informé du nouveau taux.

Au plus tard lors de la transmission de l'offre écrite au demandeur, la société l'informe sur l'existence des autres avantages octroyés par la Région wallonne ainsi que sur les coordonnées des services compétents.

9. Détermination et contrôle des revenus

1. Lors de l'instruction de la demande de crédit

Pour que la Société puisse déterminer le montant des revenus, le taux d'intérêt applicable ainsi que la capacité de remboursement des candidats emprunteurs, ceux-ci ainsi que les personnes avec lesquelles ils vivent habituellement, unies ou non par des liens de parenté, sont tenus de remettre à la Société tous les documents probants, attestant de leurs revenus ainsi que notamment l'avertissement-extrait de rôle.

Sous réserve du droit pour la Société de réclamer des garanties complémentaires, elle peut refuser l'octroi d'un prêt au cas où la capacité de remboursement n'est pas établie ou pour toute autre raison.

2. Pendant la durée du prêt

Cinq ans après la date anniversaire du prêt et ainsi de suite tous les cinq ans, la Société wallonne du crédit social exerce un contrôle portant sur les revenus et la composition de la famille de l'emprunteur qui bénéficiait, au moment du prêt, de revenus précaires ou modestes.

Si, à l'occasion de ce contrôle, il apparaît que les revenus sont supérieurs à ceux déclarés lors de la demande de prêt, la Société réduit la durée restant à courir du prêt en fonction de la capacité financière des emprunteurs.

A cet effet, l'emprunteur est tenu de remettre à la Société, à sa première demande, l'avertissement-extrait de rôle de l'avant dernière année précédant l'année du contrôle ou, à défaut, tout autre document permettant le contrôle. A défaut, la Société se réserve le droit d'exiger le remboursement anticipé total du crédit.

10. Durée du prêt

La durée s'échelonne entre 10 et 30 ans, le prêt devant être totalement remboursé à l'âge de 65 ans.

La durée du prêt doit être fixée par la Société en fonction des revenus et de l'âge de l'emprunteur.

11. Modalités de remboursement

a) Les prêts sont remboursables par mensualités constantes. Chaque mensualité comprend une partie d'intérêt, de capital, et le cas échéant de la prime unique d'assurance-vie financée à l'aide du prêt.

b) 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.

c) Les emprunteur donnent en gage au profit de la Société, à la signature de l'acte de prêt, la partie du prêt réservée pour le financement des travaux. Ces fonds nantis seront libérés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sauf valable opposition.

12. Conditions patrimoniales

A la date d'approbation du prêt, le demandeur et les personnes 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 prêt par la Société.

b) soit du ou des logements non améliorables à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire ou à faire construire avec le bénéfice du prêt.

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 prêt 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 prêt;

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 prêt.

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 prêt.

Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non pas 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 wallonne du crédit social 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 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

La Société constate sans délai l'observation ou l'inobservation des engagements prévus ci-dessus.

13. Conditions de constitution de dossier

a) Versement de frais de dossier et/ou le cas échéant des frais d'évaluation des biens offerts en garantie.

b) Souscription, au bénéfice de la Société, d'une assurance-vie de type solde restant dû à prime unique pour les prêts accordés par la S.W.C.S. et/ou à prime périodique pour les prêts accordés par le Guichet du crédit social, à concurrence de 100 % du montant du capital emprunté

c) 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 d'un 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;

Remarque

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 leur revenus, à leur propriétés immobilières, à la composition de la famille et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

14. Engagements à prendre par les emprunteurs

Jusqu' à complet remboursement du prêt, 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 5 dernier alinéa.

– 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 la Communauté

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.
- Ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société.

15. Disposition transitoire

Sont assimilées à des guichets du crédit social, à titre transitoire, jusqu'à la date d'obtention de l'agrément régional accordé par la Société Wallonne du crédit social en qualité de guichet du crédit social ou au plus tard jusqu'à trois mois calendrier après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant le règlement général d'agrément des guichets de crédit social, les sociétés de logement de service public qui ont centré leur activité sur l'article 131, 3° et/ou 4° du Code, dites sociétés de logement du type « acquises », bénéficiant de l'agrément de la Société wallonne du logement au 31 décembre 2002 et les organismes de crédit bénéficiant d'un agrément de la Région à cette même date.