

REGLEMENT DU CREDIT HYPOTHECAIRE SOCIAL (15/12/2009)
(coordination officielle)

1 TABLE DES MATIERES

- 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 du taux d'intérêt en zones de pression
- 9 Réduction du taux d'intérêt en zone d'habitat à revitaliser
- 10 Réduction du taux dans les autres zones
- 11 Réduction de taux pour l'achat d'un logement social
- 12 Limite à la correction du taux d'intérêt
- 13 Société prêteuse
- 14 Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre
- 15 Garanties complémentaires et refus d'octroi
- 16 Garantie de bonne fin
- 17 Modalités de remboursement
- 18 Conditions patrimoniales
- 19 Conditions de constitution de dossier
- 20 Engagements à prendre par les emprunteurs
- 21 Disposition transitoire

2 PRESENTATION - GENERALITES

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 DEFINITIONS

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 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.

Dossier provisoire

Dossier dont la réunion des éléments constitutifs permet l'immatriculation de la demande de crédit et qui comprend à tout le moins:

- * le formulaire de demande de crédit dûment complété et signé par le demandeur,
- * la copie de la carte d'identité,
- * la copie de l'AER (avertissement extrait de rôle) de l'année N-2,
- * l'attestation d'emploi (avec 3 dernières fiches de salaires ou extraits de compte) ou tout document probant permettant d'établir les revenus mensuels nets,
- * la composition de ménage,
- * la copie du compromis de vente ou autre titre de propriété,
- * le résultat de la consultation de la Banque nationale de Belgique par le Guichet.

Dossier complet

Dossier dont la réunion des éléments constitutifs permet la décision d'octroi ou de refus d'octroi de la demande de crédit et qui comprend:

– les éléments constitutifs du dossier provisoire,

* le descriptif des travaux,

* le rapport d'expertise,

* la décision de la compagnie d'assurance à couvrir le risque décès,

* la preuve que les conditions patrimoniales visées au point 18 sont remplies,

* et tout autre document nécessaire à l'instruction du dossier.

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 provisoire.

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 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.

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° à 22°*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 cette fin, le logement doit faire l'objet d'une expertise selon le modèle fourni par la Société.

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 mettant en péril la conservation de la propriété du logement en raison du taux d'intérêt qui dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'immatriculation de la demande de crédit ou des modalités de remboursement qui 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.

La valeur vénale du bien (évaluée après travaux éventuels) est plafonnée à euro 150.000.

En cas de nouvelle construction, le coût maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) est de euro 150.000.

La valeur de 150.000 euros est majorée de 35 % dans les zones de pression immobilière.

Le montant de euro 150.000 est adapté par tranche de 1.000 euros 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:

$$\frac{\text{Montant} \times \text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)}}{\text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2003 (fixé à « 547 » en novembre 2002)}}$$

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

Zone de pression immobilière

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des 3 dernières années disponibles, de plus de 35 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques est fixée annuellement par l'administration, telle que définie à l'article 1^{er}, 35 du Code wallon du Logement pour être d'application au 1^{er} janvier suivant.

Zone d'habitat à revitaliser

Ensemble des communes qui sont des zones franches urbaines et/ou des zones répondant aux critères suivants:

- a. Le territoire de la commune se trouve dans un noyau d'habitat caractérisé par une densité suffisante et par un seuil minimal de population dans les secteurs statistiques contigus;
- b. Le territoire de la commune est caractérisé par une mauvaise qualité du logement et comprend moins de 10 % de logement de très bonne qualité par rapport au nombre total de logement sur le territoire sur base des statistiques de l'Institut National de Statistiques (Direction générale Statistique et Information économique du SPF Économie);
- c. Le territoire de la commune se trouve en zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'Autorité fédérale.

Travaux de rénovation

Par ordre de priorité:

1. les travaux relatifs à la salubrité: travaux destinés à rendre le bien conforme 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° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement.

2. les travaux relatifs à la fermeture et à l'isolation du volume protégé non-clos du logement, à l'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

3. les travaux ouvrant le droit au bénéfice des primes visées au Titre II de l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 tel que modifié, relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, à l'exception des primes visées aux articles 10 et 11, 26 et 27, les travaux d'isolation visés au §7, de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

4. REVENUS ANNUELS IMPOSABLES GLOBALEMENT DE L'ANNEE 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 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.

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.

Pour les calculs de revenus nets mensuels actuels, il faut considérer l'ensemble des revenus issus du travail et des revenus de remplacement 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.

5. MONTANT DES CREDITS HYPOTHECAIRES

La mensualité de remboursement du crédit hypothécaire ne peut pas être supérieure à un tiers des revenus nets mensuels actuels tels que déterminés selon les modalités prévues au point 4. Le Comité de crédit de la SWCS peut cependant déroger à cette règle. Toute dérogation sera motivée. 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 euro 460, faute de quoi le crédit est refusé.

Ce revenu net mensuel est adapté par tranche de 10 euros 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 euro 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 deux limites suivantes:

1. un montant maximum du crédit hypothécaire de:

Valeurs non indexées

Catégorie	Barème	Max. empruntable
I	1	62.796 €
	2	75.000 €
II	1	81.400 €
	2	87.800 €
	3	94.200 €
	4	100.600 €
	5	107.000 €
III	1	115.600 €

	2	124.200 €
	3	132.800 €
	4	141.400 €
	5	150.000 €

Ces valeurs sont majorées de:

- 10.000 euros si l'emprunteur bénéficie d'une réduction de mensualité prévue au point 10;
- 10.000 euros par personne à charge (hormis les enfants à charge);
- 10.000 euros pour le premier et le second enfant à charge;
- 10.000 euros supplémentaires par personne handicapée assimilée à une personne à charge;
- 10.000 euros s'il bénéficie d'une réduction de taux prévue aux points 8 à 11.

Le montant demandé détermine le barème minimum applicable.

2. 110 % hors assurance-vie:

- du coût de construction plafonné à 150.000 euros 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 plafonnée à 150.000 euros (évaluée après travaux éventuels et T.V.A. incluse) pour tous les autres cas;

La valeur de 150.000 euros est majorée de 35 % dans les zones de pression immobilière.

En cas de crédit complémentaire, le montant à prendre en considération est la différence entre le capital empruntable au jour de la demande et le solde restant dû du prêt initial.

En cas de reprise d'encours, le montant à prendre en compte est la différence entre le montant initialement prêté et le solde restant dû.

Les montants qui précèdent sont adaptés par tranche de 1.000 euros, 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:

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

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

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

6. DUREE DU CREDIT HYPOTHECAIRE

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 ou le Guichet en fonction des revenus nets mensuels actuels et de l'âge du demandeur.

7. TYPES DE CREDITS HYPOTHECAIRES ET TAUX D'INTERET

Les taux d'intérêt appliqués à chacun des barèmes relevant des catégories de revenus telles que définies dans le CWL et dans le tableau ci-dessous pour les ménages sont fixés par le Conseil d'administration de la Société, sur proposition du Comité de gestion financière de la Société, en tenant compte du taux du marché, du coût de financement de la Société et du niveau de production du secteur selon la procédure et les ratios définis par le Ministre.

Catégorie	Barème	RIG de (€)	A (€)
I	1		11.400,00
	2	11.400,01	13.650,00
II	1	13.650,01	16.000,00
	2	16.000,01	18.200,00
	3	18.200,01	20.500,00
	4	20.500,01	22.700,00
	5	22.700,01	25.000,00
III	1	25.000,01	27.500,00
	2	27.500,01	30.000,00
	3	30.000,01	32.500,00
	4	32.500,01	35.000,00

	5	35.000,01	37.500,00
--	---	-----------	-----------

Les montants repris dans le tableau ci-dessus sont majorés de 1.860 euro par enfant à charge.

Le taux d'intérêt est réduit de 0,2 % en catégories I 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 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 euros.

Le RIG est majoré de 1.860 euros par personne à charge. Ce montant et les revenus imposables globalement (RIG) sont adaptés par tranche de 50 euros 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:

$$\frac{\text{Montant x Indice des prix à la consommation (*) en novembre de l'année N-1}}{\text{Indice des prix à la consommation en octobre 1998 (1,1951)}}$$

(*) 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.

8. REDUCTION du taux d'intérêt en zone de pression IMMOBILIERE

Si le bien est situé en zone de pression immobilière telle que définie au point 3 du présent règlement, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 96 premières mensualités.

Le montant de la réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du prêt conclu aux conditions de base définies au point 7 du présent règlement des prêts et la mensualité d'un prêt d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de 2,20 % en catégorie I, de 1,85 % en catégorie II et de 1,50 % en catégorie III.

Les bénéficiaires de la présente mesure ne pourront obtenir simultanément un écoprêt.

9. REDUCTION du taux d'intérêt en zone d'habitat à revitaliser

Lorsque le but du crédit hypothécaire est destiné à l'acquisition d'un logement combinée à des travaux de rénovation, pour un montant minimum de euro 10.000, tels que définis à l'article 3 ou à la construction et que le bien est situé dans une zone d'habitat à revitaliser, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 12 premières années de son crédit hypothécaire.

Pour les prêts relevant de la catégorie 1, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de euro 40.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les prêts relevant de la catégorie 2, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de euro 30.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les prêts relevant de la catégorie 3, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de euro 20.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

La Société wallonne du Crédit social réalise les expertises des biens situés dans les zones d'habitat à revitaliser lorsque le prêt couvre des travaux.

Les emprunteurs ont l'obligation de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et cahiers des charges remis à la société prêteuse pour l'instruction de la demande de prêt et repris dans la note de travaux signée par le(s) demandeur(s), à charge pour la société prêteuse de vérifier le respect de l'engagement des emprunteurs.

La libération des fonds destinés au financement des travaux se fera sur base de documents comptables officiels émanant d'entreprises enregistrées.

En cas de non-respect de ses engagements par le(s) demandeur(s), le bénéfice de la réduction du taux d'intérêt sera annulé et le taux d'intérêt normalement dû sera appliqué.

Lorsque le but du crédit hypothécaire est l'acquisition d'un logement sans réalisation de travaux ou l'acquisition d'un logement combiné à des travaux de rénovation pour un montant inférieur à 10.000 euros, le demandeur bénéficie d'une réduction de taux de 0,25 % qui est appliquée pendant les 96 premières mensualités aux conditions fixées à l'article 10.

Les bénéficiaires des présentes mesures ne pourront obtenir simultanément un écoprêt.

10. Réduction du taux dans les autres zones

Si la demande ne rentre ni dans le cadre de l'article 8, ni dans le cadre de l'article 9 du présent arrêté, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 96 premières mensualités.

Le montant de la réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du prêt conclu aux conditions de base définies au point 7 du présent règlement des prêts et la mensualité d'un prêt d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de 25 points de base.

Les bénéficiaires de la présente mesure ne pourront obtenir simultanément un écoprêt

11. REDUCTION DE TAUX POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL

Une réduction de taux de 0,50 % est accordée aux bénéficiaires d'un crédit hypothécaire si le but du crédit hypothécaire est l'achat d'un logement social. Cette réduction est appliquée pendant les 96 premières mensualités et est cumulable avec les autres réductions de taux.

12. LIMITE A LA REDUCTION DU TAUX D'INTERET

Les réductions du taux d'intérêt ou de mensualité aux points 8 à 11 ne peuvent avoir pour conséquence que la mensualité ainsi payée soit inférieure au montant de la mensualité qui serait payée sur base d'un taux d'intérêt minimal par catégorie fixé par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Si le taux d'intérêt ainsi réduit est inférieur au taux d'intérêt minimal par catégorie fixé par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions, la réduction du taux d'intérêt visée aux points 8 à 11 est diminuée à due concurrence.

Les réductions du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 ne s'appliquent pas aux prêts complémentaires et sont recalculées en cas de remboursement anticipé partiel ou total.

Les réduction du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 ne sont pas accordées si le(s) demandeur(s) ou un des demandeurs a déjà bénéficié d'un premier crédit hypothécaire auprès de la Société ou du Guichet.

Le bénéfice de ces réductions du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 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.

Dés l'instant où le défaut de paiement a été régularisé, l'emprunteur récupère le bénéfice des réductions, en ce compris les sommes non versées pendant la période de suspension.

13. SOCIÉTÉ PRETEUSE

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.

14. DELAI DE GARANTIE DE TAUX ET DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE

Pour chaque catégorie de crédit hypothécaire, le taux du crédit hypothécaire consenti par la Société ou le Guichet est choisi, en fonction des données du dossier complet, dans le tarif en vigueur à la date de l'immatriculation de la demande de crédit.

La décision d'octroi ou de refus doit être prise par la Société ou par les Guichets au plus tard dans les vingt et un jour calendrier qui suivent la date d'immatriculation. En cas d'absence de décision ou de refus dans le délai imparti, le demandeur peut introduire dans les trente jours calendrier un recours auprès du Conseil d'administration de la Société.

L'acte de prêt en cas d'octroi de celui-ci doit être signé dans les 100 jours qui suivent la date d'immatriculation.

Passé ce délai, une nouvelle demande doit être réintroduite.

Le taux de l'offre de crédit est garanti jusqu'au 100ème jour qui suit la date de l'immatriculation.

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.

15. GARANTIES COMPLEMENTAIRES ET REFUS D'OCTROI

Sur décision motivée, la société ou le guichet a le droit soit de réclamer des garanties complémentaires soit de refuser l'octroi du crédit pour toute raison et notamment lorsque la capacité financière des demandeurs n'est pas établie.

16. GARANTIE DE BONNE FIN

Les crédits hypothécaires et les avances consenties dans le cadre des ouvertures de crédit hypothécaire bénéficient de la garantie de bonne fin de la Région wallonne dans le respect des conditions posées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 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.

17. MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

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.

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 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 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.

18. 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 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 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.

19. 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^{er} 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 considéré 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.

20. ENGAGEMENTS A 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 2 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.

21. DISPOSITION TRANSITOIRE

La demande d'octroi des dossiers de crédit hypothécaire instruits sur base du règlement du crédit hypothécaire social approuvé par le Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 et d'éco-prêt instruit en faisant application de l'article 10 du règlement des éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social doit avoir été introduite sur base d'un dossier complet avant le 1^{er} janvier 2010.

Les demandes de financement des dossiers de crédit hypothécaire instruits sur base du règlement du crédit hypothécaire social approuvé par le Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 et ayant fait l'objet d'une offre doivent être confirmées avant le 1^{er} janvier 2010.

Après cette date, les dossiers devront être instruits impérativement sur base du nouveau règlement du crédit hypothécaire social.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2009 modifiant 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 15 décembre 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET