

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2008 — 356

[2008/200319]

20 DECEMBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social

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 13 décembre 2007;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 19 décembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 20 décembre 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête :

Article 1^{er}. Le règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets, tel qu'il est repris en annexe, est arrêté.

Art. 2. Le règlement des prêts, tel qu'arrêté par le Gouvernement le 25 août 2005, modifié le 4 mai 2006, est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2008.

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE

Annexe

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. Durée du crédit hypothécaire
7. Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêts
8. Réduction de la mensualité
9. Société prêteuse
10. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre
11. Détermination et contrôle des revenus
12. Modalités de remboursement
13. Conditions patrimoniales
14. Conditions de constitution de dossier
15. Engagement à prendre par les emprunteurs
16. Dispositions finales et 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) 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. Définitions.

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, disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard le jour de la passation de l'acte, 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.

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^o 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^o 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^o à 22^{o 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'Energie.

A 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 dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions 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.

Zone à forte pression immobilière.

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est supérieur excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement par la Société pour être d'application au 1^{er} janvier suivant.

Zone à très forte pression immobilière.

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est supérieur excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de plus de 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement par la Société pour être d'application au 1^{er} janvier suivant.

4. Revenus annuels imposables globalement de l'année 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.

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.

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 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 dans une directive soumise à la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

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 les modalités prévues au point 4.

Le montant ainsi obtenu est majoré en fonction de la grille suivante :

Catégorie	Sous-barème	Majoration
I	1	€ 0
	2	€ 15
II	3	€ 30
	4	€ 45
	5	€ 60
	6	€ 75
	7	€ 90
III	8	€ 105
	9	€ 120
	10	€ 125
	11	€ 125
	12	€ 125

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 € 460, faute de quoi le crédit est refusé. Ce revenu net mensuel est adapté par tranche de € 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 € × 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 trois limites suivantes :

1. Un montant maximum du crédit hypothécaire de :

Valeurs non indexées

Catégorie	Sous-barème	Max. empruntable de	à
I	1	€ 0	€ 62.796
	2	€ 62.797	€ 75.000
II	3	€ 75.001	€ 81.400
	4	€ 81.401	€ 87.800
	5	€ 87.801	€ 94.200
	6	€ 94.201	€ 100.600
	7	€ 100.601	€ 107.000
III	8	€ 107.001	€ 115.600
	9	€ 115.601	€ 124.200
	10	€ 124.201	€ 132.800
	11	€ 132.801	€ 141.400
	12	€ 141.401	€ 150.000

Ces valeurs sont majorées de :

- € 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes;
- € 10.000 s'il bénéficie d'une réduction de mensualité de € 50, visée à l'article 8.2;
- € 10.000 par personne à charge (hormis les enfants à charge);
- € 10.000 pour le premier et le second enfant à charge;
- € 5.330 par enfant à charge à partir du 3^e enfant;
- € 10.000 supplémentaires par personne handicapée assimilée à une personne à charge;
- € 20.000 si l'emprunteur bénéficie d'une réduction de mensualité de € 100, visée à l'article 8.1.

Le montant demandé détermine le sous-barème minimum applicable.

2. Une valeur :

- coût maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) de € 150.000 pour une nouvelle construction,
- valeur vénale maximale du bien (évaluée après travaux éventuels) de € 150.000 pour tous les autres cas.

La valeur de € 150.000 est majorée de 5 % dans les zones à forte pression immobilière et de 10 % dans les zones à très forte pression immobilière.

3. 125 % :

du coût de construction 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 (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 sont adaptés par tranche de € 1.000, à l'exception du montant de € 5.330 qui est adapté par tranche de € 20, 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 :

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

6. Durée du crédit hypothécaire.

La durée s'échelonne entre 10 et 30 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 de l'emprunteur.

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

Les taux d'intérêt appliqués à chacune des catégories définies dans la grille des barèmes sont établis sur la base des principes suivants :

Le taux d'intérêt le plus bas - soit celui de la catégorie 1 sous-barème 1 - est déterminé en fonction de la capacité contributive théorique des emprunteurs disposant des revenus les plus faibles; en aucun cas, il ne peut être inférieur au taux plancher fixé par le Ministre.

Le taux d'intérêt le plus élevé - soit celui de la catégorie 3 sous-barème 5 - est égal au taux de financement de la Société, majoré de la marge d'intermédiation fixée à 40 points de base.

Les taux ci-avant sont diminués de 50 pb par enfant à charge supplémentaire sans pouvoir néanmoins être inférieurs au taux plancher absolu.

De même, le taux originel est réduit si, en cours de prêt, le nombre d'enfants à charge vient à augmenter toujours sans pouvoir être inférieur au taux plancher absolu; il n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

Entre deux périodes de financement de la Société, la grille des taux est adaptée, tous les trois mois, en fonction de l'évolution du taux IRS (Interest Rate Swap) d'une maturité de 25 ans, sur base de dix constatations successives précédant l'échéance des trois mois. Si ces dix constatations successives révèlent une variation d'au moins 25 points de base dudit taux IRS par rapport au taux lors de la levée des fonds, une adaptation de même ampleur est pratiquée sur la grille des taux, en appliquant un arrondi aux 5 points de base supérieurs.

Le taux d'intérêt est réduit de 20 points de base 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'actionariat 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 sous-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.

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

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

(*) 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. Réduction de la mensualité.

1. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 100 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte lorsque le logement faisant l'objet du prêt est situé dans une zone à très forte pression immobilière.

2. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte lorsque le logement faisant l'objet du prêt est situé dans une zone à forte pression immobilière.

3. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte lorsque le logement faisant l'objet du prêt est situé dans une des zones suivantes :

— soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79, § 2, 1^o à 3^o du Code.

— soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

— soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même Code;

— soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 du même Code, ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 187 de ce même Code;

— soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du même Code;

— soit dans une zone franche urbaine telle que définie en exécution de l'article 38 du décret-programme du 23 novembre 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

4. La mensualité fait l'objet d'une réduction de € 50 par mois pendant huit ans à dater de la signature de l'acte au profit de l'emprunteur qui acquiert un logement vendu par une personne morale de droit public.

Compte tenu de l'ensemble des réductions figurant aux alinéas précédents et de l'intervention de la Région wallonne dans le cadre du prêt jeunes, la mensualité réduite ne peut pas être inférieure à celle qui serait obtenue avec un taux d'intérêt annuel égal au taux minimum fixé par le Ministre.

Si la mensualité réduite est inférieure à celle qui serait obtenue avec un taux d'intérêt annuel égal au taux minimum fixé par le Ministre, les réductions précitées sont diminuées à due concurrence.

Les réductions ne s'appliquent pas aux prêts complémentaires et sont recalculées en cas de remboursement anticipé partiel ou total.

Les réductions dont peut bénéficier le demandeur sont déduites directement de la mensualité pendant les huit premières années à dater de la signature de l'acte.

9. Société prêteuse.

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.

10. 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 ou le Guichet 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 ou le Guichet. La décision d'octroi ou de refus doit être prise par la Société ou le Guichet 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 calendrier un recours auprès du conseil d'administration de la Société.

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

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.

11. Détermination et contrôle des revenus.

Sous réserve du droit pour la Société ou le Guichet 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.

12. Modalités de remboursement.

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

b) 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.

c) 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 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 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.

13. 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'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.

14. 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 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 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 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.

15. 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 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 deux 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.

16. Dispositions finales.

Le présent règlement abroge et remplace le règlement du crédit hypothécaire social approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 août 2005.

Il entre en vigueur le 1^{er} mars 2008.

Vu pour être annexé à 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 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

 ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2008 — 356

[2008/200319]

20. DEZEMBER 2007 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) und der "Guichets du Crédit social" (Sozialkreditschalter)

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 175.2;

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsrates der "Société wallonne du Crédit social" vom 13. Dezember 2007;

Aufgrund des am 19. Dezember 2007 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 20. Dezember 2007 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

Beschließt:

Artikel 1 - Die Regelung über die Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der Sozialkreditschalter wird genehmigt, so wie sie in der Anlage angeführt ist.

Art. 2 - Die Regelung der Darlehen, so wie sie am 25. August 2005 von der Regierung angenommen und am 4. Mai 2006 abgeändert worden ist, wird außer Kraft gesetzt.

Art. 3 - Der vorliegende Erlass tritt am 1. März 2008 in Kraft.

Namur, den 20. Dezember 2007

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

 Anlage

Regelung über Soziale Hypothekendarlehen

1. Inhaltsverzeichnis.

2. Darstellung - Allgemeines
3. Begriffsbestimmungen
4. Jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2 und jetziges monatliches Nettoeinkommen des Antragstellers
5. Höhe der Hypothekendarlehen
6. Laufzeit des Hypothekendarlehens
7. Art der Hypothekendarlehen und Zinssätze
8. Ermäßigung der Monatsrate
9. Kreditgeber
10. Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots
11. Bestimmung und Überprüfung des Einkommens
12. Rückzahlungsmodalitäten
13. Vermögensbedingungen
14. Bedingungen für das Anlegen der Akte
15. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen
16. Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

2. Darstellung - Allgemeines.

Die Wallonische Sozialkreditgesellschaft und die Sozialkreditschalter gewähren unter den Bedingungen des vorliegenden Erlasses das soziale Hypothekendarlehen.

Unter sozialem Hypothekendarlehen, nachstehend Hypothekendarlehen genannt, versteht man im Sinne der vorliegenden Regelung die durch eine Hypothek gesicherten Darlehensöffnungen und die durch eine Hypothek gesicherten Darlehen, die unter den Bedingungen der vorliegenden Regelung zwecks der Finanzierung der folgenden Geschäfte gewährt werden:

- a) Bau, Erwerb, Sanierung, Umgestaltung, Anpassung, Erhaltung, Aufbesserung oder Eigentumsschutz von einer ersten Wohnung in der Wallonischen Region im Sinne der nachfolgenden Definition der Wohnung, die zur persönlichen Bewohnung durch die Darlehensnehmer bestimmt ist;
- b) Rückzahlung von besonders teuren Hypothekenschulden, die zu den selben Zwecken wie unter a) aufgenommen wurden;
- c) Durchführung von Arbeiten im Hinblick auf Energieeinsparung und auf die Installierung von erneuerbarer Energie;
- d) Finanzierung der Einmalprämien der Lebensversicherung, die zur Deckung der Darlehensnehmer im Rahmen dieser Geschäfte bestimmt sind.

Diesen Hypothekendarlehen werden bestimmte zusätzliche Produkte zu den besagten Hypothekendarlehen oder mit ihnen verwandte Produkte, die durch oder aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches als solche anerkannt sind, gleichgestellt.

3. Definitionen.

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung gelten die folgenden Definitionen:

Gesellschaft.

die "Société wallonne du Crédit social".

Schalter.

Der Sozialkreditschalter, der eine durch die Gesellschaft gewährte Zulassung der Region bezieht, wenn er als Kreditgeber handelt

Antragsteller

Die natürliche(n) Person(en), die im Bevölkerungsregister eingetragen ist bzw. sind oder bald eingetragen wird bzw. werden, die spätestens am Tag des Abschlusses über eine Bezugsanschrift verfügt bzw. verfügen, oder die im Fremdenregister mit unbefristeter Aufenthaltserlaubnis eingetragen ist bzw. sind, die die Gewährung eines sozialen Hypothekendarlehens bei der "Société wallonne du Crédit social" oder bei einem Schalter beantragt bzw. beantragen.

Der Antragsteller muss am Tag der Immatrikulierung des Kreditantrags mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärt worden sein.

Datum der Immatrikulierung des Kreditantrags.

Datum, an dem der Kreditantrag eine Immatrikulationsnummer erhält.

Um immatrikuliert zu werden, muss ein Kreditantrag bei dem Kreditgeber (entweder einem Sozialkreditschalter oder der "Société wallonne du Crédit social") eingereicht und mit einer vollständigen Akte bekräftigt werden: diese umfasst das vom Antragsteller ordnungsgemäß ausgefüllte und unterzeichnete Antragsformular sowie die für den Beschluss notwendigen Unterlagen (Abschrift des Personalausweises, Belege über das Einkommen und Haushaltszusammensetzung, Abschrift der Verkaufszusage bzw. sonstiger Eigentumsurkunde, Beschreibung der Arbeiten, Gutachterbericht, ggf. Beschluss der Wallonischen Region im Rahmen des Darlehens für junge Leute, Beschluss der Versicherungsgesellschaft zur Deckung des Ablebensrisikos, Beweis, dass die unter Punkt 12 erwähnten Vermögensbedingungen erfüllt sind, Bescheinigung der Gemeindeverwaltung, dass das Gut im Sektorenplan in einem Gebiet gelegen ist, in dem das ständige Wohnen erlaubt ist, oder jegliche sonstige Unterlage, die zur Überprüfung der Akte notwendig ist).

Behinderte Person.

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung gilt am Tag der Immatrikulierung des Kreditantrags als eine behinderte Person:

- a) entweder die Person, die an einem mindestens 66% igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder einer mindestens 66% igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet und vom Ministerium der sozialen Fürsorge, des öffentlichen Gesundheitswesens und der Umwelt als solche anerkannt worden ist;
 - b) oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel oder weniger von dem, was eine gesunde Person durch die Ausübung eines Berufs auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenbeihilfen;
 - c) oder die Person, deren fehlende Selbständigkeit 9 Punkte beträgt, in Anwendung desselben Gesetzes;
- oder die Person, die mit einer körperlichen oder geistigen Behinderung behaftet ist, infolge deren ihr mindestens 4 Punkte in Anwendung von Artikel 6 § 2 1° des Königlichen Erlasses vom 28. März 2003 zur Ausführung der koordinierten Gesetze über die Kinderzulagen oder mindestens 6 Punkte in Anwendung von Artikel 6 § 2 4° dieser Gesetzgebung zugeteilt werden.

Unterhaltsberechtigter Person.

Wird als unterhaltsberechtigter Person betrachtet:

- das Kind, für das dem Antragsteller bzw. der gewöhnlich mit ihm lebenden Verwandten oder nicht Verwandten Person Kinderzulagen oder Waisengeld gewährt werden;
- das Kind, für das der Antragsteller oder die gewöhnlich mit ihm lebende Verwandte oder nicht Verwandte Person keine solche Zulage beziehen, das aber von der Gesellschaft als unterhaltsberechtigtes Kind betrachtet wird, wenn diese Personen den Beweis davon erbringen;
- das künftige Kind, d.h. das Kind, das am Tag der Gewährung des Hypothekendarlehens seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird: der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht.

Wird einer unterhaltsberechtigten Person aufgrund der Haushaltszusammensetzung und am Tag der Immatrikulierung des Antrags auf ein Hypothekendarlehen gleichgestellt:

- die höchstens im zweiten Grad verwandte oder nicht verwandte Person, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt und weder Einkommen noch Vergütung bezieht;
- jede verwandte oder nicht verwandte behinderte Person, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt.

Ein behindertes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigzte Personen.

Der behinderte Antragsteller zählt für eine unterhaltsberechtigzte Person.

Wohnung.

Jedes Wohngebäude, das schon gebaut oder noch zu bauen, in der Wallonischen Region gelegen und zur persönlichen Bewohnung durch die Darlehensnehmer bestimmt ist.

Die Fläche der zu Berufszwecken dienenden Räume darf auf keinem Fall 20% der bewohnbaren Fläche überschreiten.

Die Wohnung muss unbedingt ggf. nach vorrangiger Ausführung der zwangsläufig mit Hilfe des beantragten Hypothekendarlehens finanzierten Arbeiten den geltenden Normen in Sachen Stromanlagen entsprechen sowie die Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit und die Flächenanforderungen erfüllen, die im Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen bestimmt werden, und die durch das Wallonische Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie bestimmten Vorschriften erfüllen.

Wenn die Finanzierung der Arbeiten zur Anpassung der Stromanlage in dem Antrag auf das Hypothekendarlehen nicht vorgesehen ist, wird der Antrag abgelehnt.

Teure Schuld.

Hypothekenschuld oder mit einem sonstigen verwandten Produkt verbundene Schuld, wenn deren Zinssatz bei der Immatrikulierung des Kreditantrags die Marktbedingungen deutlich überschreiten oder deren Rückzahlungsmodalitäten der Finanzlage des Antragstellers nicht mehr entsprechen.

Verkehrswert des Gutes.

Unter Verkehrswert des Gutes ist der Preis zu verstehen, der bei freiwilligem Verkauf des Gutes unter normalen Markt-, Werbebedingungen unter Berücksichtigung von objektiven Faktoren, die den Wert des Gutes beeinflussen können, wie Erhaltungszustand, Alter des Gebäudes, verwendete Materialien, Lage des Gutes usw. vernünftig erwartet werden kann.

Gebiet mit starkem Baudruck.

Gesamtheit der Gemeinden, wo der Durchschnittspreis der gewöhnlichen Wohnhäuser auf der Grundlage der neuesten Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts den auf dem regionalen Gebiet gerechneten Durchschnittspreis derselben Häuser um 35 bis 50% überschreitet; die Liste der Gemeinden wird jährlich von der Gesellschaft festgesetzt und gilt ab dem folgenden 1. Januar.

Gebiet mit sehr starkem Baudruck.

Gesamtheit der Gemeinden, wo der Durchschnittspreis der gewöhnlichen Wohnhäuser auf der Grundlage der neuesten Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts den auf dem regionalen Gebiet gerechneten Durchschnittspreis derselben Häuser um mehr als 50% überschreitet; die Liste der Gemeinden wird jährlich von der Gesellschaft festgesetzt und gilt ab dem folgenden 1. Januar.

4. Jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres N-2 und aktuelles monatliches Nettoeinkommen des Antragstellers.

Jährliches steuerpflichtiges Einkommen.

Das zu berücksichtigende jährliche global steuerpflichtige Einkommen ist das Einkommen des vollständigen vorletzten Jahres vor dem Immatrikulationsdatum des Darlehensantrags, so wie es auf dem Steuerbescheid der Heberolle oder auf jeder gleichgestellten Bescheinigung erscheint.

Ist das jährliche global steuerpflichtige Einkommen des vollständigen vorletzten Jahres vor dem Immatrikulationsdatum des Darlehensantrags nicht bekannt, so bestimmt die Gesellschaft die Dokumente, die zu berücksichtigen sind, um das steuerpflichtige Einkommen festzusetzen.

Wenn der Antragsteller Einkommen im Ausland bezogen hat, wird das global steuerpflichtige Einkommen fiktiv neu berechnet, als ob der Antragsteller in Belgien besteuert worden wäre.

Aktuelles monatliches Nettoeinkommen.

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen wird gebraucht, um die maximale Monatsrate für die Rückzahlung des Hypothekendarlehens und den Mindestbetrag des monatlichen Einkommens, der verfügbar bleiben muss, zu berechnen.

Für die Berechnung des aktuellen monatlichen Nettoeinkommens ist die Gesamtheit der Einkünfte der Antragsteller zu berücksichtigen.

Die Familienzulagen, die Jahresendzulagen und das Urlaubsgeld werden nicht berücksichtigt.

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen entspricht dem Zwölftel der Summe des jährlichen Nettoeinkommens am Tag der Immatrikulation.

Die Gesellschaft erstellt die Einzelheiten und die genauen Berechnungsmodalitäten in einer Richtlinie, die der Kommission für das Bank-, Finanz- und Versicherungswesen gemäß dem Gesetz vom 4. August 1992 über den Hypothekarkredit vorgelegt wird.

5. Betrag der Hypothekarkredite.

Die Monatsrate zur Tilgung des Hypothekendarlehens nach Abzug der Beteiligung der Wallonischen Region im Rahmen des "Darlehens für junge Leute" kann ein Drittel des aktuellen monatlichen Nettoeinkommens, so wie es nach den in Punkt 4 vorgesehenen Modalitäten bestimmt wird, nicht überschreiten.

Der so errechnete Betrag wird gemäß der folgenden Tabelle erhöht

Catégorie	Sous-barème	Majoration
I	1	€ 0
	2	€ 15
II	3	€ 30
	4	€ 45
	5	€ 60
	6	€ 75
	7	€ 90
III	8	€ 105
	9	€ 120
	10	€ 125
	11	€ 125
	12	€ 125

Jedoch muss der Antragsteller unter Berücksichtigung der gesamten zurückzuzahlenden Darlehen (einschließlich des beantragten sozialen Hypothekendarlehens) zum Zeitpunkt der Bewilligung des Darlehens über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens € 460 verfügen, ansonsten wird das Darlehen verweigert. Dieses monatliche Nettoeinkommen wird durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) in Tranchen von € 10 auf der Grundlage folgender Formel angepasst: Betrag in € × Index der Verbraucherpreise (Gesetz vom 1. März 1977 zur Einführung einer Regelung zur Kopplung gewisser Ausgaben im öffentlichen Sektor an den Verbraucherpreisindex des Königreiches auf der Grundlage des Schwellenindex 138,01 vom 1. Januar 1990) im November des Jahres N-1.

Der Betrag des Hypothekendarlehens darf keine der folgenden vier Grenzen überschreiten:

1. Höchstbetrag des Hypothekendarlehens von:

Valeurs non indexées

Catégorie	Sous-barème	Max. empruntable de	à
I	1	€ 0	€ 62.796
	2	€ 62.797	€ 75.000
II	3	€ 75.001	€ 81.400
	4	€ 81.401	€ 87.800
	5	€ 87.801	€ 94.200
	6	€ 94.201	€ 100.600
	7	€ 100.601	€ 107.000
III	8	€ 107.001	€ 115.600
	9	€ 115.601	€ 124.200
	10	€ 124.201	€ 132.800
	11	€ 132.801	€ 141.400
	12	€ 141.401	€ 150.000

Diese Werte werden um folgende Beträge erhöht:

- € 10.000 wenn der Kreditnehmer das Darlehen für junge Leute in Anspruch nimmt;
- € 10.000 wenn er eine Ermäßigung der Monatsrate um € 50 die in Artikel 8.2 erwähnt wird, in Anspruch nimmt;
- € 10.000 pro unterhaltsberechtigter Person (außer den unterhaltsberechtigten Kindern):
- € 10.000 für das erste und das zweite unterhaltsberechtigter Kind;
- € 5.330 pro unterhaltsberechtigter Kind ab dem 3. Kind;
- € 10.000 weiter pro behinderte Person, die einer unterhaltsberechtigten Person gleichgestellt wird;
- € 20.000 wenn der Kreditnehmer eine Ermäßigung der Monatsrate um € 100 die in Artikel 8.1 erwähnt wird, in Anspruch nimmt.

Der beantragte Betrag bestimmt den anwendbaren Untertarif.

2. Wert:

- maximale Baukosten (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) von € 150.000 für einen Neubau,
- maximaler Verkehrswert des Gutes (Schätzung nach Ausführung von etwaigen Arbeiten) von € 150.000 für alle sonstigen Fälle.

Der Wert von € 150.000 wird um 5% in den Gebieten mit starkem Baudruck und um 10% in den Gebieten mit sehr starkem Baudruck erhöht.

3. 125%:

des Bauwerts, der aufgrund des Kostenvoranschlags einer Firma (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) bestimmt wird, für einen Neubau;

des Verkehrswerts des Gutes (Schätzung nach Ausführung von etwaigen Arbeiten und inkl. MwSt.) für alle sonstigen Fälle;

Bei einem zusätzlichen Kredit ist der zu berücksichtigende Betrag das ursprüngliche Kapital des ersten Kredits, das um den Betrag des beantragten zusätzlichen Kredits erhöht wird.

Die vorerwähnten Beträge werden durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) in Tranchen von € 1.000 auf der Grundlage folgender Formel angepasst, dies mit der Ausnahme des Betrags von € 5.330 der in Tranchen von € 20 angepasst wird:

$$\frac{\text{Betrag} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar des Jahres N (im November des Jahres N-1 (festgelegt))}}{\text{ABEX-Index am 1. Januar 2003 (im November 2002 auf "547" festgelegt)}}$$

6. Laufzeit des Hypothekendarlehens.

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Hypothekendarlehen muss vollständig getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer siebzig Jahre alt wird. Die Laufzeit des Hypothekendarlehens wird von der Gesellschaft oder dem Schalter nach dem aktuellen monatlichen Nettoeinkommen und dem Alter des Darlehensnehmers festgelegt.

7. Art der Hypothekendarlehen und Zinssätze.

Die auf jede der in der Tariftabelle bestimmten Kategorien angewandten Zinssätze werden auf der Grundlage der folgenden Grundsätze festgesetzt:

Der niedrigste Zinssatz - d.h. derjenige von Kategorie 1 Untertarif 1 - wird unter Berücksichtigung der theoretischen Beitragsfähigkeit der Kreditnehmer, die über das kleinste Einkommen verfügen, bestimmt; er darf auf keinen Fall unter dem vom Minister festgesetzten Mindestsatz liegen.

Der höchste Zinssatz - d.h. derjenige von Kategorie 3 Untertarif 5 - entspricht dem Finanzierungssatz der Gesellschaft zuzüglich der 40 Basispunkte betragenden Vermittlungsmarge.

Die vorerwähnten Zinssätze werden um 50 Basispunkte für jedes unterhaltsberechtigten Kind herabgesetzt; sie dürfen jedoch nicht unter dem absoluten Mindestsatz liegen.

Der ursprüngliche Satz wird herabgesetzt, wenn die Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder während der Laufzeit des Darlehens größer wird, wobei er nicht unter dem absoluten Mindestsatz liegen darf; er wird nicht erhöht, wenn diese Anzahl niedriger wird.

Zwischen zwei Finanzierungszeiträumen der Gesellschaft wird die Zinssatztablelle alle drei Monate unter Berücksichtigung der Entwicklung des IRS-Satzes (Interest Rate Swap) mit einer Laufzeit von 25 Jahren auf der Grundlage von zehn aufeinanderfolgenden Feststellungen vor dem Ablauf der drei Monate angepasst. Wenn diese zehn aufeinanderfolgenden Feststellungen eine Schwankung des besagten IRS-Satzes von mindestens 25 Basispunkten im Verhältnis zu dem Satz beim Beschaffen der Mittel zeigen, wird die Zinssatztablelle entsprechend angepasst, wobei auf die 5 oberen Basispunkte aufgerundet wird.

Der Zinssatz wird um 20 Basispunkte in den Kategorien I und II herabgesetzt, wenn eine zeitweilige Ablebensversicherung vom Typ "Restschuldversicherung" durch eine Versicherungsgesellschaft abgeschlossen wird, die durch die Kommission für das Bank-, Finanz- und Versicherungswesen zugelassen ist und deren Teilhaberstruktur hauptsächlich aus durch das Wallonische Wohnungsgesetzbuch anerkannten Einrichtungen für Wohnungswesen mit öffentlichem Charakter besteht.

Die für alle Kategorien von Hypothekendarlehen angebotenen jährlichen Zinssätze sind feste Zinssätze, die während der ganzen Laufzeit des Hypothekendarlehens nicht revidiert werden können, und werden von der Gesellschaft oder dem Schalter um 0,50% erhöht, wenn die Wohnung teilweise (höchstens 20% der bewohnbaren Fläche) zu Berufszwecken benutzt wird.

Für die Gewährung eines zusätzlichen Darlehens wird der angewandte Zinssatz in Anwendung der in der vorliegenden Regelung bestimmten Einkommenstabelle berechnet, wobei deutlich ist, dass die Einkommen, die die höchsten Einkommen der Tabelle übertreffen, dem letzten Untertarif gleichgestellt werden. Die Gesellschaft oder der Schalter bestimmt, ob das beantragte zusätzliche Darlehen Gegenstand einer Eintragung einer Hypothek unter dem Betrag von € 7.500 sein muss.

Das global steuerpflichtige Einkommen wird um € 1.860 pro unterhaltsberechtigten Person erhöht. Dieser Betrag und das global steuerpflichtige Einkommen werden durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2009) in Tranchen von € 50 auf der Grundlage folgender Formel angepasst:

$$\frac{\text{Betrag} \times \text{Index der Verbraucherpreise (*) im November des Jahres N-1}}{\text{Index der Verbraucherpreise im Oktober 1998 (1,1951)}}$$

(*) Gesetz vom 1. März 1977 zur Einführung einer Regelung zur Kopplung gewisser Ausgaben im öffentlichen Sektor an den Verbraucherpreisindex des Königreiches auf der Grundlage des Schwellenindex 138,01 vom 1. Januar 1990.

8. Ermäßigung der Monatsrate.

1. Die Monatsrate ist Gegenstand einer Ermäßigung um € 100 pro Monat während acht Jahren ab der Unterzeichnung der Akte, wenn die Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, in einem Gebiet mit sehr starkem Baudruck liegt.

2. Die Monatsrate ist Gegenstand einer Ermäßigung um € 50 pro Monat während acht Jahren ab der Unterzeichnung der Akte, wenn die Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, in einem Gebiet mit starkem Baudruck liegt.

3. Die Monatsrate ist Gegenstand einer Ermäßigung um € 50 pro Monat während acht Jahren ab der Unterzeichnung der Akte, wenn die Wohnung, die Gegenstand des Darlehens ist, in einem der folgenden Gebieten liegt:

— entweder in einem bevorzugten Initiativgebiet im Sinne von Artikel 79 § 2 1° bis 3° des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches;

— oder in einem in Artikel 393 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Schutzgebiet;

— oder in einem in Artikel 417 desselben Gesetzbuches erwähnten Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebietes;

— oder in einem architektonischen Gefüge, dessen Bestandteile aufgrund von Artikel 185 desselben Gesetzbuches unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz gestellt worden sind, oder innerhalb eines in Artikel 187 desselben Gesetzbuches erwähnten Schutzgebiets;

— oder in einem in Artikel 173 desselben Gesetzbuches erwähnten Stadterneuerungsbereich;

— oder auch in einer städtischen Freizone so wie sie in Anwendung von Artikel 38 des Programmdekrets vom 23 November 2006 über die vorrangigen Maßnahmen für die Wallonische Zukunft bestimmt wird.

4. Die Monatsrate ist Gegenstand einer Ermäßigung um € 50 pro Monat während acht Jahren ab der Unterzeichnung der Akte zugunsten des Kreditnehmer, der eine von einer juristischen Person öffentlichen Rechts verkaufte Wohnung kauft.

Unter Berücksichtigung der Gesamtheit der in den vorigen Absätzen erwähnten Ermäßigungen und des Zuschusses der Wallonischen Region im Rahmen des Darlehens für junge Leute kann die ermäßigte Monatsrate nicht geringer sein als diejenige, die mit einem jährlichen Zinssatz, der dem vom Minister festgesetzten Mindestsatz entspricht, erreicht würde.

Ist die Monatsrate geringer als diejenige, die mit einem jährlichen Zinssatz, der dem vom Minister festgesetzten Mindestsatz entspricht, erreicht würde, so werden die vorerwähnten Ermäßigungen entsprechend verringert.

Die Ermäßigungen finden keine Anwendung auf die zusätzlichen Darlehen und werden im Falle einer teilweisen oder vollständigen vorgezogenen Tilgung neu berechnet.

Die Ermäßigungen, die der Antragsteller in Anspruch nehmen kann, werden unmittelbar von der Monatsrate während der ersten acht Jahren ab der Unterzeichnung der Akte abgezogen.

9. Darlehensgebende Gesellschaft.

Vorbehaltlich der besonderen Vorschriften bezüglich der zusätzlichen Hypothekendarlehen und des Rückkaufs von bestehenden Hypothekendarlehen, deren ausstehende Beträge von der Gesellschaft oder einem Schalter gehalten werden, und unter Einhaltung der in der Zulassungsregelung der Sozialkreditschalter aufgeführten Bestimmungen und der Verwaltungs- und Betriebsnormen der Schalter, tritt der Sozialkreditschalter für jede Kategorie von Hypothekendarlehen als Makler oder Darlehensgeber, je nach der Zulassung der Region, die ihm durch die Gesellschaft gewährt worden ist, ein.

Der Schalter, der ein erstes Hypothekendarlehen gewährt hat, kann ungeachtet der Kategorie des Hypothekendarlehens ein zusätzliches zweitrangiges Hypothekendarlehen nach der erstrangigen Eintragung zu seinen Gunsten gewähren.

Die Gesellschaft gewährt die Hypothekendarlehen, die von ihren Maklern eingereicht werden, und die Darlehen für Antragsteller, für die sie schon Gläubiger ist.

Für den Rückkauf eines Hypothekendarlehens, dessen ausstehender Betrag von der Gesellschaft oder einem Schalter gehalten wird, kann der Sozialkreditschalter als Darlehensgeber eintreten, wenn er die Zulassung für die betroffene Kategorie von Hypothekendarlehen hat und wenn er das Geschäft mit seinem Eigenkapital völlig finanziert. Sonst tritt der Schalter als Makler ein und gewährt die Gesellschaft das Hypothekendarlehen.

10. Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots.

Für jede Kategorie des Hypothekendarlehens entspricht der Satz des durch die Gesellschaft oder den Schalter gewährten Hypothekendarlehens dem niedrigsten Wert zwischen dem Satz, der am Tag der Immatrikulation des Kreditantrags gilt, und dem Satz, der am Tag des Gewährungsbeschlusses der Gesellschaft oder des Schalters gilt. Der Gewährungs- oder Ablehnungsbeschluss muss von der Gesellschaft oder dem Schalter spätestens innerhalb von einundzwanzig Kalendertagen nach dem Immatrikulationsdatum gefasst werden. Wenn kein Beschluss innerhalb der eingeräumten Frist getroffen wird, kann der Antragsteller innerhalb von dreißig Kalendertagen einen Einspruch beim Verwaltungsrat der Gesellschaft einreichen.

Der Satz des Hypothekendarlehens wird während drei Monaten ab dem schriftlichen Angebot, das dem Antragsteller von der Gesellschaft oder dem Schalter übermittelt wird, garantiert. Nach Ablauf der Garantiefrist des Satzes muss ein neuer Kreditantrag eingereicht werden.

Spätestens zum Zeitpunkt der Übergabe des schriftlichen Angebots an den Antragsteller teilt ihm die Gesellschaft oder der Schalter gegebenenfalls das Vorhandensein der vom "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) gewährten Hypothekendarlehen sowie der Informationen bezüglich der durch die Region gewährten Beihilfen mit.

11. Bestimmung und Überprüfung des Einkommens.

Vorbehaltlich des Rechtes der Gesellschaft oder des Schalters, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, darf sie, wenn die Rückzahlungsfähigkeit nicht feststeht, oder aus irgendwelchem sonstigen Grund, u.a. wegen des Ergebnisses der Suche bei der Zentrale der Nationalbank für Kredite an Privatpersonen, die Gewährung eines Hypothekendarlehens verweigern.

12. Rückzahlungsmodalitäten.

§ 1. *a)* Die Hypothekendarlehen sind durch konstante Monatsraten zurückzuzahlen. Jede Monatsrate schließt einen Teil der Zinse und einen Teil des Kapitals ein.

b) Die Darlehensnehmer weisen durch eine in den Darlehensvertrag eingefügte Sonderklausel den pfändbaren Anteil ihrer Löhne, Gehälter und Vergütungen an die Gesellschaft oder den Schalter bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge zu.

c) Die Darlehensnehmer geben bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags den Anteil des Hypothekendarlehens, der zur Finanzierung der Arbeiten vorbehalten ist, als Pfand zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters.

Diese verpfändeten Mittel werden je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten ausgezahlt, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird.

§ 2. Wenn das Darlehen die Finanzierung von Arbeiten zum Gegenstand hat, die völlig bzw. teilweise durch eine Beihilfe der Region abgedeckt werden können, insbesondere durch die Sanierungsprämie oder durch die Prämien zur Förderung der rationellen Energienutzung oder der Inanspruchnahme der erneuerbaren Energiequellen, kann die "Société wallonne du Crédit social" einen Vorschuss in Höhe der Prämie gewähren, wobei der diese Beihilfen beziehende Darlehensnehmer ihr den Betrag dieser Prämie(n) abtreten muss, um sie auf sein Rückzahlungskonto zu verbuchen.

13. Vermögensbedingungen.

Am Tag der Unterzeichnung des Hypothekendarlehensvertrags dürfen der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie (auf der Basis der Haushaltszusammensetzung), weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nießbraucher der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.

Es kann von dieser Bedingung abgewichen werden, wenn es sich:

a) entweder um eine überbelegte, unbewohnbare oder nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Genehmigung des Hypothekendarlehens durch die Gesellschaft von dem Antragsteller und den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen bewohnt worden ist.

b) oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) Wohnung(en) handelt, die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Hypothekendarlehen zu bauen ist, gelegen ist bzw. sind;

c) oder auch um eine andere Wohnung handelt, vorausgesetzt, dass sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Darlehens verkauft worden ist, und dass der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches das Hypothekendarlehen beantragt wird, neu investiert wird.

Die vorerwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:

1° Bei Volleigentum:

a) Wenn es sich um eine überbelegte oder unbewohnbare Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie zum Verkauf anzubieten, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebesserte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;

b) Wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr zu Wohnzwecken zu bestimmen, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebesserte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

2° Im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebesserte bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

Die Wohnung gilt als nicht verbesserungsfähig, wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen als zulässig für den Genuss der von der Region gewährten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die Gesellschaft nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlass des Bürgermeisters als nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

Die Überbelegung einer Wohnung wird auf der Grundlage der in dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1 19° bis 22°*bis* des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen festgesetzten Normen festgestellt.

Die Nichteinhaltung der oben vorgesehenen Verpflichtungen gilt als Vorfälligkeitsklausel für die ganze Forderung.

14. Bedingungen für das Anlegen der Akte.

Überweisung an den Sozialkreditschalter der Kosten für das Anlegen der Akte bzw. für die Schätzung der als Sicherheit gegebenen Sachen. Der Betrag jeder Kostenart wird von der Gesellschaft festgesetzt. Wenn die Gesellschaft oder der Schalter es ablehnt, das beantragte Hypothekendarlehen zu gewähren, und wenn kein Angebot vorliegt, zahlt der Sozialkreditschalter dem Antragsteller die Kosten für das Anlegen der Akte zurück.

Abschluss einer Lebensversicherung zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters (Versicherung des geschuldeten Restbetrags) mit einer Einmalprämie für die Hypothekendarlehen der Kategorie I und II bzw. mit periodischen Prämien für die Hypothekendarlehen der Kategorie III, zur Deckung von mindestens 100% des Betrags des geliehenen Kapitals.

Außer den eventuellen zusätzlichen Sicherungen, die von der Gesellschaft oder dem Schalter vorgeschrieben worden sind, muss der Darlehensnehmer zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters eine erstrangige Hypothek auf das Volleigentum des Gebäudes hinnehmen, für das er das Darlehen aufnimmt. Als erstrangige Hypothek gilt auch jeder weitere darauffolgende Rang zugunsten desselben Kreditgebers.

Mit der schriftlichen Zustimmung des Antragstellers bzw. der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen kann die Gesellschaft oder der Schalter bei den zuständigen Dienststellen der Verwaltung die Bescheinigungen betreffend ihr Einkommen, ihr Immobilieneigentum, die Haushaltszusammensetzung und die Anerkennung als behinderte Person beantragen.

15. Von den Antragstellern einzugehende verpflichtungen.

Bis zur völligen Rückzahlung des Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Darlehensnehmer dazu:

- die Wohnung als Hauptwohnsitz zu benutzen;
- dort keine berufliche Tätigkeit auszuüben ohne der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft oder des Schalters, die nur vorbehaltlich einer unter Punkt 7 vorgesehenen Zinssatzerhöhung gegeben werden kann;
- die Wohnung für keine Aktivität zu bestimmen, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt;
- die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Union gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert zu versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig zu bezahlen;
- die Arbeiten zum Bau bzw. zur Sanierung, Umgestaltung, Anpassung, Erhaltung, Aufbesserung oder zum Eigentumsschutz der Wohnung innerhalb zwei Jahren nach der Unterzeichnung der Darlehensurkunde auszuführen;
- Den Besuch von Beauftragten der Gesellschaft oder des Schalters in die Wohnung zu gestatten.
- Die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise zu vermieten, außer wenn die Gesellschaft oder der Schalter ihre bzw. seine vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

16. Schlussbestimmungen.

Die vorliegende Regelung hebt die Regelung über soziale Hypothekendarlehen, die durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. August 2005 genehmigt worden ist, auf und ersetzt sie.

Sie tritt am 1. März 2008 in Kraft.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der "Guichets du Crédit social" beigefügt zu werden.

Namur, den 20. Dezember 2007

Der Minister-Präsident,

R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

A. ANTOINE

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2008 — 356

[2008/200319]

20 DECEMBER 2007. — **Besluit van de Waalse Regering houdende het reglement van de hypothecaire leningen van de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) en de "Guichets du Crédit social" (Sociale Kredietloketten)**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 175.2;

Gelet op de beslissing van de raad van bestuur van de "Société wallonne du Crédit social" van 13 december 2007;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 19 december 2007;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 20 december 2007;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

Besluit :

Artikel 1. Het bijgevoegde reglement van het sociaal hypotheekkrediet van de "Société wallonne du Crédit social" wordt goedgekeurd.

Art. 2. Het reglement van de leningen, zoals bepaald door de Regering op 25 augustus 2004, gewijzigd op 4 mei 2006, wordt opgeheven.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 2008.

Namen, 20 december 2007.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

Bijlage

Reglement ban het sociaal hypotheekkrediet

1. Inhoudsopgave.

2. Inleiding - Algemeen
3. Begripsomschrijvingen
4. Globaal belastbare jaarinkomens van het jaar N-2 en huidige nettomaandinkomens van de aanvrager
5. Bedrag van het hypotheekkrediet
6. Duur van het hypotheekkrediet
7. Soorten hypotheekkredieten en rentevoeten
8. Vermindering van het maandelijks bedrag
9. Lenende maatschappij
10. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod
11. Vastlegging en controle van het inkomen
12. Afbetalingsmodaliteiten
13. Vermogensvoorwaarden
14. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier
15. Door de leners aan te gane verbintenissen
16. Slotbepalingen en inwerkingtreding

2. Inleiding - Algemeen.

De "Société wallonne du Crédit social" en de bijkantoren voor Sociaal Krediet verlenen het sociaal hypothecair krediet onder de voorwaarden van dit reglement.

Onder sociaal hypothecair krediet, hierna hypothecair krediet genoemd, in de zin van dit reglement verstaat men de per hypotheek gewaarborgde kredietopeningen en de per hypotheek gewaarborgde leningen die verleend zijn tegen de voorwaarden van dit reglement, met het oog op de financiering van :

a) de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing, de instandhouding, de verbetering of het behoud van de eigendom over een eerste woning in het Waalse Gewest, zoals hierna bepaald, bestemd voor het persoonlijk gebruik van de leners;

b) de afbetaling van bijzonder dure hypotheekschulden aangegaan tot dezelfde doeleinden als degene bedoeld in a);

c) de uitvoering van werken voor energiebesparing en de installatie van hernieuwbare energie;

d) de financiering van de enige levensverzekeringspremie(s) bestemd om de leners te dekken in het kader van die verrichtingen.

Sommige producent, aanvullend op of aanverwant met die hypothecaire kredieten, als leningen erkend bij of krachtens de Waalse Huisvestingscode, worden daarmee gelijkgesteld.

3. Begripsomschrijvingen.

Voor de toepassing van dit reglement verstaat men onder :

Maatschappij.

De "Société wallonne du Crédit social".

Loket.

Het loket van het sociaal krediet, met erkenning van het Gewest verleend door de Maatschappij, indien het optreedt als lener.

Aanvrager.

De natuurlijke persoon of personen, ingeschreven in het bevolkingsregister of voor wie een inschrijvingsprocedure aan de gang is, die beschikt over een referentieadres in België uiterlijk de dag van het verlijden van de akte, of ingeschreven in het vreemdelingenregister met verblijfsvergunning van onbepaalde duur die verzoeken om de toekenning van een sociaal hypothecair krediet bij de "Société wallonne du Crédit social" of een loket.

De aanvrager moet minstens 18 jaar oud of ontvoogde minderjarige zijn op de datum van inschrijving van de kredietaanvraag.

Inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag.

Datum waarop de kredietaanvraag een inschrijvingsnummer krijgt.

Om dit nummer te krijgen, moet de kredietaanvraag ingediend worden bij de lenende maatschappij (ofwel een loket voor Sociaal Krediet, ofwel de "Société wallonne du Crédit social") en berusten op een volledig dossier, dat het door de aanvrager behoorlijk ingevulde en ondertekende formulier voor kredietaanvraag bevat alsook de voor de beslissing noodzakelijke stukken (kopie van de identiteitskaart, bewijsstukken m.b.t. het inkomen en samenstelling van het gezin, kopie van het verkoopcompromis of andere titel van eigendom, beschrijving van de werken, het deskundigenrapport, in voorkomend geval de beslissing van het Waalse Gewest in het kader van de lening jongeren, de beslissing van de verzekeringsmaatschappij om het overlijdensrisico te dekken, het bewijs dat de vermogensvoorwaarden bedoeld in punt 12 vervuld zijn, een attest van het gemeentebestuur waarin wordt bepaald dat het goed gelegen is in een gebied van het gewestplan waar de voortdurende bewoning toegelaten is of elk ander document dat nodig is voor de behandeling van het dossier).

Gehandicapte persoon.

Voor de toepassing van dit reglement wordt beschouwd als op gehandicapte persoon de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag :

a) hetzij de persoon erkend door het Ministerie van Sociale Zaken, Gezondheid en Leefmilieu als persoon met ten minste 66 % insufficiëntie of vermindering van de fysieke of geestelijke bekwaamheid;

b) hetzij de persoon met een verdienvermogen dat verminderd is tot één derde of minder van wat een gezonde persoon kan verdienen door het uitoefenen van een beroep op de algemene arbeidsmarkt, overeenkomstig de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap;

c) hetzij de persoon met een gebrek aan zelfredzaamheid dat vastgelegd wordt op 9 punten, overeenkomstig dezelfde wet;

d) ofwel de persoon die getroffen is door een fysieke of geestelijke onbekwaamheid die de toekenning inhoudt van minimum 4 punten overeenkomstig artikel 6, § 2, 1^o, van het koninklijk besluit van 28 maart 2003 tot uitvoering van de samengevoegde wetten betreffende de kinderbijslag of de toekenning van minimum 6 punten, overeenkomstig artikel 6, § 2, 4^o, van diezelfde regelgeving.

Persoon ten laste.

Als personen ten laste worden beschouwd :

- het kind voor wie kinder- of wezenbijslag wordt verleend aan de aanvrager of aan de persoon met wie het doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan;
- het kind voor wie de aanvrager of de persoon met wie het doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan geen bijslag krijgt, maar van wie de Maatschappij vindt dat ze daadwerkelijk ten laste zijn als ze er het bewijs van aandragen;
- het ongeborn kind, d.w.z. het kind verwekt sinds ten minste negentig dagen op de datum van verlening van het hypothecair krediet, mits een medisch attest wordt bezorgd.

Met een persoon ten laste op grond van de samenstelling van het gezin en op de inschrijvingsdatum van de aanvraag om hypothecair krediet worden gelijkgesteld :

- de persoon, ongeacht of er banden van verwantschap tot in de tweede graad bestaan, die doorgaans samenleeft met de aanvrager, en die geen inkomen of vergoeding geniet;
- elke gehandicapte persoon die doorgaans met de aanvrager samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan.

Een gehandicapt kind wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.

De gehandicapte aanvrager wordt als een kind ten laste beschouwd.

Woning.

Elk gebouwd of te bouwen woongebouw dat gelegen is in het Waalse Gewest en dat bestemd is voor het persoonlijk gebruik van de leners.

De oppervlakte van de lokalen voor beroepsgebruik mag in geen geval hoger zijn dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte.

De woning moet voldoen, eventueel na de prioritaire uitvoering van de verplicht met het aangevraagde hypothecair krediet gefinancierde werken, aan de vigerende normen betreffende de elektrische installaties alsmede aan de gezondheidsnormen en oppervlaktevoorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19^o tot 22^obis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen en de voorschriften naleven van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie.

Wordt in de aanvraag voor een hypothecair krediet niet voorzien in de financiering van aanpas.

Bezwarende schuld.

Hypotheekschuld of schuld i.v.m. een ander aanverwant product waarvan de rentevoet gevoelig hoger is dan de marktvoorwaarden tijdens de inschrijving van de kredietaanvraag of waarvan de terugbetalingsmodaliteiten niet meer overeenstemmen met de financiële toestand van de aanvrager.

Verkoopwaarde van het goed.

Onder verkoopwaarde van het goed wordt verstaan de prijs die redelijkerwijs kan worden verwacht bij de vrijwillige verkoop van het goed onder de normale markt- en openbaarheidsvoorwaarden, met inachtneming van de objectieve factoren die de verkoopwaarde van het goed kunnen beïnvloeden, zoals de onderhoudsstand, de ouderdom van het gebouw, de gebruikte materialen, de ligging van het goed, enz.

Gebied met een hoge vastgoeddruk.

De gezamenlijke gemeenten waar de gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen op grond van de recentste statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek met 35 tot 50 % de gemiddelde prijs overstijgt van dezelfde huizen, berekend op het gewestelijke grondgebied; de lijst van de gemeenten wordt jaarlijks vastgesteld door de Maatschappij om in werking te treden op 1 januari van het daarop volgende jaar.

Gebied met een zeer hoge vastgoeddruk.

De gezamenlijke gemeenten waar de gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen op grond van de recentste statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek met 50 % de gemiddelde prijs overstijgt van dezelfde huizen, berekend op het gewestelijke grondgebied; de lijst van de gemeenten wordt jaarlijks vastgesteld door de Maatschappij om in werking te treden op 1 januari van het daarop volgende jaar.

4. Globaal belastbaar jaarinkomen van het jaar N-2 en huidig maandelijks netto-inkomen van de aanvrager.

Belastbaar jaarinkomen.

Het in overweging te nemen globaal belastbare inkomen is dat met betrekking tot het volledige voorlaatste jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum van de aanvraag voor de lening, zoals blijkt uit het aanslagbiljet of elk daarmee gelijkgesteld bewijsstuk.

Als het globaal belastbare inkomen met betrekking tot het volledige voorlaatste jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum van de aanvraag voor de lening niet gekend is, bepaalt de Maatschappij de stukken die voor de vaststelling van het belastbare inkomen in overweging worden genomen.

Indien de aanvrager inkomsten in het buitenland genoten heeft, worden het globaal belastbare inkomen fictief herberekend alsof de aanvrager in België belast zou zijn geweest.

Huidig maandelijks netto-inkomen.

Het huidige maandelijks netto-inkomen wordt gebruikt om de maandelijkse aflossing van het hypothecair krediet en het minimale maandelijks netto-inkomen dat beschikbaar moet blijven, te berekenen.

Het huidige maandelijks netto-inkomen wordt gebruikt om de maandelijkse aflossing van het hypothecair krediet en het minimale maandelijks netto-inkomen dat beschikbaar moet blijven, te berekenen.

Voor de berekeningen van het huidige maandelijks netto-inkomen wordt verstaan het gezamenlijk inkomen van de aanvrager.

De kinderbijslag, de eindejaarspremie en het vakantiegeld worden uit die berekening geweerd.

Het huidige maandelijks netto-inkomen is gelijk aan één twaalfde van de som van het jaarlijkse netto-inkomen op de inschrijvingsdatum.

De maatschappij stelt een richtlijn op met de gedetailleerde en precieze berekeningsgegevens en legt haar voor aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 betreffende het hypothecair krediet.

5. Bedrag van de hypothecaire kredieten.

De maandelijkse aflossing van het hypothecair krediet mag, na aftrek van de tegemoetkoming van het Waalse Gewest in het kader van de "lening jongeren", niet hoger zijn dan één derde van het huidige maandelijks netto-inkomen, zoals bepaald volgens de in punt 4 bedoelde berekening.

Het aldus gekregen bedrag wordt verhoogd in functie van volgende schaal :

Catégorie	Sous-barème	Majoration
I	1	€ 0
	2	€ 15
II	3	€ 30
	4	€ 45
	5	€ 60
	6	€ 75
	7	€ 90
III	8	€ 105
	9	€ 120
	10	€ 125
	11	€ 125
	12	€ 125

Rekening houdende met de maandelijkse aflossing van de gezamenlijke leningen (met inbegrip van het aangevraagde sociaal hypothecair krediet) moet de aanvrager evenwel beschikken over een maandelijks netto-inkomen van € 460 bij de toekenning van het krediet, zonet wordt het krediet geweigerd. Dit maandelijks netto-inkomen wordt op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van € 10 op grond van de volgende formule : Bedrag in € × indexcijfer der consumptieprijzen (wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld op grond van het spilindexcijfer 138,01 van 1 januari 1990) in november van het jaar N-1.

Het bedrag van het hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de drie volgende grenzen :

1. een maximumbedrag van het hypothecair krediet van :

Valeurs non indexées.

Catégorie	Sous-barème	Max. empruntable de	à
I	1	€ 0	€ 62.796
	2	€ 62.797	€ 75.000
II	3	€ 75.001	€ 81.400
	4	€ 81.401	€ 87.800
	5	€ 87.801	€ 94.200
	6	€ 94.201	€ 100.600
	7	€ 100.601	€ 107.000
III	8	€ 107.001	€ 115.600
	9	€ 115.601	€ 124.200
	10	€ 124.201	€ 132.800
	11	€ 132.801	€ 141.400
	12	€ 141.401	€ 150.000

Die waarden worden verhoogd met :

- € 10.000 als de lener de jongerenlening krijgt;
- € 10.000 als hij over een vermindering van het maandelijks bedrag met € 50 krijgt, bedoeld in artikel 8.2;
- € 10.000 per persoon ten laste (buiten de kinderen ten laste);
- € 10.000 voor het eerste en het tweede kind ten laste;
- € 5.330 per kind ten laste vanaf het derde kind;
- € 10.000 bijkomend per gehandicapte persoon gelijkgesteld met een persoon ten laste;
- € 20.000 als hij een vermindering van het maandelijks bedrag met € 100 krijgt, bedoeld in artikel 8.1.

Het aangevraagde bedrag bepaalt de toepasselijke minimumnevenschaal;

2. een waarde :

- een maximale bouwwaarde (inclusief BTW en grondwaarde niet inbegrepen) van € 150.000 voor nieuwbouw,
- een maximale verkoopwaarde (geraamd na eventuele werken) van € 150.000 voor alle andere gevallen.

De waarde van € 150.000 wordt verhoogd met 5 % in de gebieden met hoge vastgoeddruk en 10 % in de gebieden met zeer hoge vastgoeddruk.

3. 125 % :

bouwwaarde bepaald op grond van een ondernemingsprijsopgave (inclusief BTW en grondwaarde niet inbegrepen) voor nieuwbouw;

de verkoopwaarde (geraamd na eventuele werken en inclusief BTW) voor alle andere gevallen.

In geval van bijkomend krediet is het in aanmerking te nemen bedrag het aanvankelijke kapitaal van het eerste krediet vermeerderd met het bedrag van het aangevraagde bijkomende krediet.

De hierboven bepaalde bedragen worden op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van € 1.000, uitgezonderd het bedrag van 5.330 euro dat aangepast wordt per schijf van € 20, op grond van de volgende formule :

$$\frac{\text{Bedrag} \times \text{ABEX-index op 1 januari van het jaar N (bepaald in november van het jaar N-1)}}{\text{ABEX-index op 1 januari 2003 (bepaald op "547" in november 2002)}}$$

6. Duur van het hypothecair krediet.

De duur bedraagt tussen 10 en 30 jaar; het hypothecair krediet moet volkomen afbetaald zijn op de leeftijd van 70 jaar. De duur van het hypothecair krediet moet worden vastgelegd door de Maatschappij of het loket op grond van de huidige maandelijks netto-inkomens en de leeftijd van de lener.

7. Soorten hypothecaire kredieten en rentevoeten.

De rentevoeten die geldig zijn voor elke categorie bepaald in de tariefschaal worden vastgesteld op grond van volgende beginselen :

De laagste rentevoet - namelijk die van categorie 1 neventarief 1 - wordt bepaald in functie van de theoretische draagkracht van de leners die beschikken over de zwakste inkomens; in geen geval mag hij lager zijn dan de basisrentevoet bepaald door de Minister.

De hoogste rentevoet - namelijk die van categorie 3 neventarief 5 - is gelijk aan de financieringsrentevoet van de Maatschappij, vermeerderd met de intermediatiemarge vastgesteld op 40 basispunten.

Voornoemde percentages worden verminderd met 50 basispunten per bijkomend kind ten laste zonder evenwel lager te mogen zijn dan de minimale rentevoet.

De oorspronkelijke rentevoet wordt eveneens verlaagd als het aantal kinderen ten laste tijdens de looptijd van de lening verhoogt, zonder dat die rentevoet lager mag zijn dan de minimale rentevoet; verlaagt het aantal kinderen ten laste, dan wordt het percentage niet opgetrokken.

Tussen twee financieringsperiodes van de Maatschappij wordt de tariefschaal om de drie maanden aangepast aan de evolutie van de IRS-rentevoet met een maturiteit van 25 jaar, op grond van tien opeenvolgende vaststellingen voorafgaand aan de vervaltermijn van drie maanden. Als uit die tien opeenvolgende vaststellingen een variatie blijkt met minstens 25 basispunten van de IRS-rentevoet tegenover de rentevoet die van kracht was bij de fondsenwerving, wordt de tariefschaal overeenstemmend aangepast met toepassing van een afronding naar de hogere vijf basispunten.

De rentevoet wordt met 20 basispunten verminderd in de categorieën I en II indien een tijdelijke overlijdensrekening van het type schuldsaldoverzekering gesloten wordt tussen een verzekeringsmaatschappij erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Verzekeringswezen en waarvan het aandeelhouderschap voor een meerderheid bestaat uit openbare huisvestingsinstellingen erkend bij de Waalse Huisvestingscode.

De jaarlijkse rentevoeten, voorgesteld voor alle categorieën van de hypothecaire kredieten, zijn vast en niet-herzienbaar voor de duur van het hypothecair krediet en worden door de Maatschappij of het Loket verhoogd met 0.50 % indien de woning gedeeltelijk (maximum 20 % van de bewoonbare oppervlakte) gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden.

Voor de toekenning van een aanvullende lening wordt de toegepaste rentevoet berekend overeenkomstig de inkomenschaal vastgelegd in dit reglement, met dien verstande dat de inkomens die hoger zijn dan de hoogste inkomens van de schaal gelijkgesteld worden met de laatste nevenschaal. De Maatschappij of het Loket bepaalt of de aangevraagde bijkomende lening het voorwerp van een hypothecaire inschrijving moet uitmaken voor een bedrag lager dan € 7.500.

Het GBI wordt verhoogd met € 1.860 per persoon ten laste. Dat bedrag en het globaal belastbaar inkomen worden (voor de eerste keer vanaf 2009) door de Maatschappij op 1 januari van elk jaar N aangepast per schijf van € 50 op grond van de volgende formule :

$$\frac{\text{Bedrag} \times \text{indexcijfer der consumptieprijzen (*) in november van het jaar N-1}}{\text{Indexcijfer der consumptieprijzen in oktober 1998 (1,1951)}}$$

(*) wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld op grond van het spilindexcijfer 138,01 van 1 januari 1990.

8. Vermindering van de maandelijks aflossing.

1. De maandelijks aflossing wordt verminderd met € 100 per maand tijdens acht jaar te rekenen van de ondertekening van de akte indien de woning waarvoor de lening is uitgeschreven gelegen is in een gebied met een zeer hoge vastgoeddruk.

2. De maandelijks aflossing wordt verminderd met € 50 per maand tijdens acht jaar te rekenen van de ondertekening van de akte indien de woning waarvoor de lening is uitgeschreven gelegen is in een gebied met een hoge vastgoeddruk.

3. De maandelijks aflossing wordt verminderd met € 50 per maand tijdens acht jaar te rekenen van de ondertekening van de akte indien de woning waarvoor de lening is uitgeschreven gelegen is in één van volgende gebieden :

- ofwel in een bevoorrecht initiatiefgebied zoals omschreven bij artikel 79, § 2, 1° tot 3°, van het Wetboek;
- ofwel in een omtrek bedoeld in artikel 393 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium erkende stadsvernieuwingsomtrek;
- ofwel op een gemeentelijk grondgebied (of deel ervan) zoals bedoeld in artikel 417 van hetzelfde Wetboek;
- ofwel in een architectuurgeheel waarvan de bestanddelen beschermd zijn krachtens artikel 185 van hetzelfde Wetboek, of binnen de grenzen van een beschermingsgebied zoals bedoeld in artikel 187 van hetzelfde Wetboek;
- ofwel in een stadsvernieuwingsomtrek zoals bedoeld in artikel 173 van hetzelfde Wetboek;
- ofwel in een stedelijk vrij gebied zoals omschreven ter uitvoering van artikel 38 van het programmadecreet van 23 november 2006 betreffende de prioritaire acties voor de Toekomst van Wallonië.

4. De maandelijks aflossing wordt verminderd met € 50 per maand tijdens acht jaar te rekenen van de ondertekening van de akte ten voordele van de lener die een woning koopt die verkocht wordt door een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Rekening houdend met alle verminderingen waarvan sprake in vorige leden en de tegemoetkoming van het Waalse Gewest in het kader van de jongerenlening mag het verminderde maandbedrag niet lager zijn aan die, welke men verkregen zou hebben met een jaarlijkse rentevoet die gelijk is aan de minimumrentevoet bepaald door de Minister.

Als het verminderde maandbedrag lager is dan die, welke verkregen zou zijn met een jaarlijkse rentevoet die gelijk is aan de minimumrentevoet bepaald door de Minister, worden voornoemde verminderingen dienovereenkomstig tenietgedaan.

De verminderingen gelden niet voor de bijkomende leningen en worden herberekend als het ontleende bedrag geheel of gedeeltelijk vervroegd wordt terugbetaald.

De verminderingen die de aanvrager kan krijgen worden tijdens de eerste acht jaar te rekenen van de ondertekening van de akte rechtstreeks afgetrokken van het maandbedrag.

9. Financiële instelling.

Onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen voor de bijkomende hypothecaire kredieten en de overname van bestaande hypothecaire kredieten waarvan het uitstaand bedrag in handen is van de Maatschappij of een Loket, komt het "Guichet du Crédit social", met inachtneming van de bepalingen vervat in het erkenningsreglement van de "Guichets du Crédit social" en de beheers- en werkingscriteria van de loketten, tussenbeide voor elke categorie van hypothecair krediet als makelaar of lener volgens de gewestelijke erkenning die het van de Maatschappij kreeg.

Het loket dat een eerste hypothecair krediet toegekend heeft, kan een bijkomend hypothecair krediet toekennen, ongeacht de categorie van het hypothecair krediet, in tweede rang na de inschrijving in eerste rang die het te zijnen bate genomen heeft.

De Maatschappij kent die hypothecaire kredieten die haar makelaars heeft ingediend en de leningen voor aanvragers waarvan zij al schuldeiser is, toe.

Voor de overname van een bestaand hypothecair krediet waarvan het uitstaand bedrag in handen is van de Maatschappij of een loket kan de Maatschappij optreden als lener als zij beschikt over de erkenning voor de betrokken categorie van hypothecair krediet en zij de verrichting volledig uit eigen middelen financiert. Zoniet treedt het loket op als makelaar en de Maatschappij kent het hypothecair krediet toe.

10. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod.

Voor elke categorie van het hypothecair krediet is de rentevoet van het hypothecair krediet toegestaan door de Maatschappij of het Loket de laagste waarde tussen de rentevoet die van kracht is op de datum van de inschrijving van de kredietaanvraag en de rentevoet die van kracht is op de datum waarop het door de Maatschappij of het Krediet wordt toegekend. De beslissing tot toekenning of weigering dient door de Maatschappij of het Loket te worden genomen uiterlijk binnen eenentwintig kalenderdagen na de inschrijvingsdatum. Wordt er geen beslissing getroffen binnen de opgelegde termijn, heeft de aanvrager het recht om binnen de dertig kalenderdagen een beroep in te dienen bij de raad van bestuur van de Maatschappij.

De rentevoet van het hypothecair krediet is gewaarborgd tijdens drie maanden te rekenen van het schriftelijk aanbod dat aan de aanvrager wordt medegedeeld door de Maatschappij of het Loket. Als de termijn voor de waarborg van de rentevoet eenmaal verstreken is, dient er een nieuwe kredietaanvraag te worden ingediend.

Uiterlijk op de datum waarop het schriftelijk aanbod aan de aanvrager wordt bekendgemaakt, deelt de Maatschappij of het Loket hem in voorkomend geval het bestaan mee van hypothecaire leningen die toegekend worden door "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië) en informatie over de tegemoetkomingen die het Gewest verleent.

11. Vastlegging en controle van het inkomen.

Onder voorbehoud van het recht dat de Maatschappij of het Loket geniet om bijkomende waarborgen te vereisen, mag ze de toekenning van een lening weigeren indien de afbetalingscapaciteit niet aangetoond wordt of om elke andere reden, w.o. o.m. het resultaat van het onderzoek bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

12. Afbetalingsmodaliteiten.

§ 1. *a)* De hypothecaire kredieten worden terugbetaald d.m.v. constante maandelijkse afbetalingen. Elke maandelijkse afbetaling bevat een deel rente en een deel kapitaal.

b) De leners dragen het overdraagbare gedeelte van hun salaris, loon, wedde, vergoedingen tot het vereiste bedrag over aan de Maatschappij, d.m.v. van een bijzondere bepaling ingevoegd in de leningsakte.

c) De leners geven, bij de ondertekening van de leningsakte, het voor de financiering van de werken voorbehouden leningsgedeelte in pand ten gunste van de Maatschappij.

Deze in onderpand gegeven gelden zullen, behoudens geldig verzet, worden gestort naar gelang de vordering van de werken.

§ 2. Indien de lening de financiering betreft van werken die geheel of gedeeltelijk onder een tegemoetkoming van het Gewest vallen, o.m. de renovatiepremie of de premies voor rationeel energiegebruik of een beter gebruik van hernieuwbare energiebronnen, kan de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) het bedrag voorschieten indien de ontlener die die tegemoetkomingen gekregen heeft, het bedrag van de premie of die premies afstaat om ze in rekening te brengen op zijn terugbetalingsrekening.

13. Vermogensvoorwaarden.

Op de datum van ondertekening van de akte van lening van het hypothecair krediet mogen noch de aanvrager noch de personen (op grond van de gezinssamenstelling) met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

a) hetzij voor een overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning, voorzover ze door de lener en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van goedkeuring van de lening door de Maatschappij;

b) hetzij voor één of meer onverbeterbaar te slopen woningen, gelegen op de grond die moet dienen als grondslag voor de d.m.v. het hypothecair krediet te bouwen of te laten bouwen woning;

c) hetzij voor een andere woning voor zover ze vóór de ondertekening van de authentieke leningsakte is verkocht en dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd.

Bovenbedoelde afwijking wordt ondergeschikt gemaakt aan de naleving van volgende voorwaarden :

1° in geval van volle eigendom :

a) voor een overbewoonde of onbewoonbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te koop te bieden vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning;

b) voor een onverbeterbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet meer voor huisvesting te bestemmen vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning.

2° in geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden afstand te doen van hun vruchtgebruik vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning.

De woning wordt als onverbeterbaar beschouwd indien de aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage, toegekend door het Waalse Gewest, of indien de woning als onverbeterbaar wordt beschouwd door de "Société wallonne du Crédit social" op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.

Overbewoning wordt vastgesteld op grond van de criteria bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°*bis* van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen.

De niet-naleving van bovenbedoelde verbintenissen vormt een voorwaarde van vervroegde opeisbaarheid van het geheel van de schuldvordering

14. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier.

Storting aan het Loket van de dossier- en schattingskosten m.b.t. de in pand gegeven goeden. Het bedrag van elke soort kosten wordt vastgesteld door de Maatschappij. Als de Maatschappij of het Loket weigert het aangevraagde hypothecair krediet te verlenen en er geen aanbod is, worden de dossierkosten terugbetaald aan de aanvrager door het Loket.

Aangaan, ten gunste van de Maatschappij, van een levensverzekering van het type "verschuldigd saldo" met enige premie voor de door de "Société wallonne du Crédit social" verleende hypothecaire kredieten van categorie I en II en/of met periodieke premie voor de hypothecaire kredieten van categorie III, ten belope van 100 % van het bedrag van het geleende kapitaal.

Naast de door de Maatschappij of het Loket eventueel opgelegde bijkomende waarborgen, moet de lener, ten gunste van de Maatschappij of het Loket, een hypotheek in eerste rang verlenen op de volle eigendom van het onroerende goed waarvoor hij de lening aangaat. Elke andere volgende en opeenvolgende rang ten gunste van dezelfde lener wordt beschouwd als eerste rang.

Met schriftelijke toestemming van de aanvrager of van de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, mag de Maatschappij of het Loket, bij de bevoegde diensten van de besturen, de attesten aanvragen betreffende hun inkomen, hun onroerende eigendommen, de samenstelling van hun gezin en de vaststelling van de hoedanigheid van gehandicapte persoon.

15. Door de leners aan te gane verbintenissen.

Tot de volledige afbetaling van het hypothecair krediet verbindt de lener zich ertoe om :

- de woning als hoofdwoning te betrekken;
- er geen beroepsactiviteit uit te oefenen zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de Maatschappij of het Loket, dat een renteverhoging, zoals bedoeld in punt 7, laatste lid, vereist;
- de woning niet te bestemmen voor een bedrijvigheid die in strijd zou zijn met de openbare orde of de goede zeden;
- de woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Gemeenschap en de verzekeringspremies geregeld te betalen;
- de bouw-, renovatie-, herstructurerings-, aanpassings-, instandhoudings- en verbeteringswerken alsook de werken m.b.t. de bewaring van de eigendom over de woning binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte uit te voeren;
- de afgevaardigden van de Maatschappij of het Loket de woning te laten bezichtigen;
- de woning niet te verkopen, noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de Maatschappij of het Loket.

16. Slotbepalingen.

Bij dit reglement wordt het reglement voor het sociaal hypothecair krediet, goedgekeurd bij besluit van de Waalse Regering van 25 augustus 2005, opgeheven en vervangen.

Het treedt in werking op 1 maart 2008.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) en de "Guichets du Crédit social" (Sociale Kredietloketten).

Namen, 20 december 2007.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2008 — 357

[2008/200320]

20 DECEMBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 179;

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 7 septembre 2000 définissant la notion de personne handicapée au sens de l'article 1^{er}, 33^o, du Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 février 2005 modifiant l'arrêté du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu le 10 septembre 2007 entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Considérant la nécessité d'harmoniser les conditions des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie et celles régissant l'octroi des prêts consentis par la Société wallonne du Crédit social et les Guichets du Crédit social;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 19 décembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 20 décembre 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête :

Article 1^{er}. Dans l'article 1^{er} de 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, sont apportées les modifications suivantes :

§ 1^{er}. Un point 3^o*bis* est inséré, rédigé comme suit :

"3^o*bis* demandeur : la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription au registre de la population, disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard le jour de la passation de l'acte, ou inscrites au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès du Fonds.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'immatriculation de la demande de crédit".