

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

F. 2003 — 1841

[C — 2003/27307]

**1^{er} AVRIL 2003. — Arrêté ministériel portant approbation
du règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social**

Le Ministre du Logement,

Vu le Code wallon du Logement;

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

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

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

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

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

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

Arrête :

Article 1^{er}. Le règlement du crédit hypothécaire social de la Société wallonne du Crédit social est approuvé tel qu'il figure en annexe.

Art. 2. Le présent arrêté produit ses effets au 1^{er} janvier 2003.

Namur, le 1^{er} avril 2003.

M. DAERDEN

Annexe

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

1. Table des matières

2. Présentation - Généralités
3. Définitions
4. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies
5. Montant des prêts
6. Société prêteuse
7. Types de prêts et taux d'intérêts
8. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre
9. Détermination et contrôle des revenus
10. Durée du prêt
11. Modalités de remboursement
12. Conditions patrimoniales
13. Conditions de constitution de dossier
14. Engagement à prendre par les emprunteurs
15. Dispositions transitoires

2. Présentation – Généralités

La Société wallonne du crédit social et les Guichets du crédit social octroient, aux conditions du présent règlement, le crédit hypothécaire social.

Par crédit hypothécaire social au sens du présent règlement, on entend les prêts garantis par hypothèque accordés à des ménages bénéficiant soit de revenus précaires, soit de revenus modestes ou bénéficiant de revenus moyens, en vue de financer :

a) la construction, l'achat, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel que ci-après défini, destiné à l'occupation personnelle des emprunteurs.

b) le remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a)

c) le financement des primes uniques d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

Sont assimilés à ces prêts, certains produits complémentaires ou apparentés aux dits prêts, reconnus comme tels par ou en vertu du Code wallon du logement.

3. Définitions

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

Société :

La Société wallonne du crédit social ou, selon le cas, le Guichet de crédit social bénéficiant d'un agrément de la Société wallonne du Crédit social.

Demandeur :

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

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

Enfant à charge :

La personne pour laquelle, à la date de l'approbation du prêt, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté

Pour l'application du présent règlement, est assimilé à l'enfant à charge :

— l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin ne sont pas attribuées au demandeur, aux personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, mais à propos duquel la Société reconnaît, sur base de documents probants, qu'il est à charge du demandeur, des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté;

— l'enfant à naître, c'est à dire l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de l'octroi du prêt, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

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

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

Personne handicapée :

a) soit la personne reconnue par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

b) soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;

c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points, en application de la même loi.

Revenus du demandeur :

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

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

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

Ménages en état de précarité :

Entrent dans cette catégorie d'emprunteurs :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;

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

Ménages à revenus modestes :

Entrent dans cette catégorie

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 20.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;

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

Remarque importante :

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

Logement :

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

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

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

$$\frac{\text{€ } 125.000 \times \text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier (N)}}{\text{Indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2003}}$$

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

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

Le logement doit répondre, éventuellement après réalisation des travaux financés à l'aide du prêt, aux critères de salubrité et aux conditions de superficie définis dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

Fonds nécessaires

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

Dette onéreuse

Dette hypothécaire et autre produit apparenté non consentis par la Société dont le taux d'intérêt dépassent sensiblement les conditions actuelles du marché et qui induit des mensualités non supportables au vu des moyens de paiement disponibles des demandeurs.

Date d'immatriculation de la demande de crédit

Date à laquelle la demande de crédit reçoit un numéro d'immatriculation.

Pour être immatriculée, une demande de crédit doit être déposée au Guichet du crédit social et reposer sur un dossier complet, lequel comprend le formulaire de demande de crédit dûment complété et signé par le demandeur ainsi que les documents nécessaires à la décision (copie de la carte d'identité, justificatifs des revenus et composition de la famille, copie du compromis de vente ou autre titre de propriété, descriptif des travaux, ...).

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

4. Date à laquelle toutes les conditions doivent être remplies

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

5. Montant des prêts

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

Remarque importante :

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

Le montant maximum absolu du prêt ne peut pas dépasser

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

6. Types de prêts et taux d'intérêt

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

Sont diminués d'un maximum de :

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

Sont majorés d'un maximum de :

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

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

Les taux sont fixes et non révisables.

7. Société prêteuse

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

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

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

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

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

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

9. Détermination et contrôle des revenus

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

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

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

2. Pendant la durée du prêt

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

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

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

10. Durée du prêt

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

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

11. Modalités de remboursement

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

b) Les emprunteurs délèguent à la Société la quotité cessible de leur salaire, traitement, indemnités à concurrence de tous montants exigibles, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt.

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

12. Conditions patrimoniales

A la date d'approbation du prêt, le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

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

a) soit d'un logement surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date d'approbation du prêt par la Société.

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

c) soit d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de prêt et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.

La dérogation visée ci-avant est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1° En cas de pleine propriété :

a) S'il s'agit d'un logement surpeuplé ou inhabitable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du prêt;

b) S'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à un logement à dater de l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du prêt.

2° En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du prêt.

Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non 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 wallonne du crédit social après examen sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

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

13. Conditions de constitution de dossier

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

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

c) Outre les garanties complémentaires éventuellement imposées par la Société, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société une hypothèque en premier rang sur la pleine propriété d'un immeuble pour lequel il contracte l'emprunt. Est considérée comme étant en premier rang, tout autre rang suivant et successif au profit du même prêteur;

Remarque

Moyennant l'autorisation écrite du demandeur ou des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, la Société peut solliciter des services compétents des administrations les attestations relatives à leur revenus, à leur propriétés immobilières, à la composition de la famille et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

14. Engagements à prendre par les emprunteurs

Jusqu' à complet remboursement du prêt, l'emprunteur s'engage à :

— Occuper, à titre principal, le logement

— N'y exercer aucune activité professionnelle sans l'accord préalable et écrit de la Société, lequel ne pourra être donné que moyennant une majoration de taux telle que prévue au point 5 dernier alinéa.

— Ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

— Assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance.

— Exécuter les travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation, de conservation, d'amélioration ou de préservation de la propriété du logement dans les deux ans de la signature de l'acte de prêt.

— Consentir à la visite du logement par les délégués de la Société.

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

15. Disposition transitoire

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

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2003 — 1841

[C - 2003/27307]

**1. APRIL 2003 — Ministerialerlass zur Genehmigung
der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft**

Der Minister des Wohnungswesens,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches;

Aufgrund des am 16. Januar 2003 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 30. Januar 2003 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

In der Erwägung, dass der Verwaltungsrat der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft in seiner Sitzung vom 17. März 2003 die Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft angenommen hat;

In Erwägung des am 26. März 2003 abgegebenen Gutachtens des Versicherungskontrollamtes;

In Erwägung des Beschlusses der Wallonischen Regierung vom 6. Februar 2003, durch welchen sie den Minister für Wohnungswesen damit beauftragt, die im Artikel 175.2, § 3, 3° und 4° des Wallonischen Wohngesetzbuches (zur Zeit im Entwurf) vorgesehene Genehmigungsaufsicht auszuüben, unter Vorbehalt der Verabschiedung durch das Wallonische Parlament des besagten im Entwurf befindlichen Textes;

In der Erwägung, dass die Wallonische Sozialkreditgesellschaft durch ein Schreiben vom 31. März 2003 den Minister für Wohnungswesen ersucht, die als Anlage beigefügte Regelung zu genehmigen,

Beschließt:

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

Art. 2 - Der vorliegende Erlass wird am 1. Januar 2003 wirksam.

Namur, den 1. April 2003

M. DAERDEN

Anlage

Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft.

1. Inhaltsverzeichnis

16 Darstellung - Allgemeines

17 Begriffsbestimmungen

18 Tag, an dem alle Bedingungen erfüllt sein müssen

19 Höhe der Darlehen

20 Kreditgeber

21 Art der Darlehen und Zinssätze

22 Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots

23 Bestimmung und Überprüfung des Einkommens

24 Laufzeit des Darlehens

25 Rückzahlungsmodalitäten

26 Vermögensbedingungen

27 Bedingungen für das Anlegen der Akte

28 Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

29 Übergangsbestimmungen

2. Darstellung - Allgemeines

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

Unter sozialem Hypothekendarlehen im Sinne der vorliegenden Regelung versteht man die durch eine Hypothek gesicherten Darlehen, die Haushalten in prekären Verhältnissen oder mit geringem oder mittlerem Einkommen gewährt werden, zwecks der Finanzierung der folgenden Geschäfte:

a) Bau, Erwerb, Sanierung, Umgestaltung, Anpassung, Erhaltung, Aufbesserung oder Eigentumsschutz von einer ersten Wohnung in der Wallonischen Region, im Sinne der nachstehenden Definition, 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) Finanzierung der Einmalprämien der Lebensversicherungen, die zur Deckung der Darlehensnehmer im Rahmen dieser Geschäfte bestimmt sind.

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

3. Begriffsbestimmungen

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung gelten die folgenden Definitionen:

Gesellschaft:

Die Wallonische Sozialkreditgesellschaft oder, je nach Fall, der Sozialkreditschalter, der eine Zulassung der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft genießt.

Antragsteller:

Die natürliche(n) Person(en), die die Gewährung eines Hypothekarkredits bei der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft oder beim Sozialkreditschalter beantragt bzw. beantragen.

Der Antragsteller muss mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärt worden sein.

Unterhaltsberechtigtes Kind:

Die Person, für die dem Antragsteller bzw. den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen am Tag der Genehmigung des Darlehens Kinderzulagen oder Waisengeld gewährt werden.

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung wird ein Kind in den folgenden Fällen einem unterhaltsberechtigtem Kind gleichgestellt:

- das Kind, für welches dem Antragsteller bzw. den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen weder Kinderzulagen noch Waisengeld gewährt werden, das aber von der Gesellschaft auf Vorlage von Belegen als zu Lasten von dem Antragsteller bzw. den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen betrachtet wird;

- das künftige Kind, d.h. das Kind, das am Tag der Gewährung des Darlehens seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird: der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht;

Ein behindertes unterhaltsberechtigtes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigte Kinder;

Ferner wird dem Antragsteller ein unterhaltsberechtigtes Kind angerechnet, wenn er selbst behindert ist oder wenn die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen behindert sind.

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 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;

Einkommen des Antragstellers:

Das jährliche global steuerpflichtige Einkommen bezüglich des vorletzten Jahres vor dem Jahr, in dem die Gesellschaft das Darlehen bewilligt, so wie dieses Einkommen im letzten Steuerbescheid der Heberolle des Antragstellers und der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie, angegeben wird.

Wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie auf nationaler Ebene steuerfreie Gehälter, Löhne oder Nebeneinkünfte beziehen, müssen sie eine Bescheinigung des Lohnschuldners beibringen, in der all diese bezogenen Gehälter, Löhne bzw. Nebeneinkünfte angegeben sind, damit die Gesellschaft auf dieser Basis den Betrag ihres jährlichen Einkommens schätzen kann.

Wenn dieses Einkommen jedoch nicht ein ganzes Tätigkeitsjahr betrifft, so kann die Gesellschaft das jährliche Einkommen auf der Basis gleiches Belegstücks schätzen, das sie als nützlich erachtet.

Haushalte in prekären Verhältnissen:

Dieser Kategorie von Darlehensnehmern gehören:

a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 10.000 Euro zuzüglich 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b. die verwandten oder nicht verwandten Personen, die gewöhnlich zusammenleben, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 13.650 Euro zuzüglich 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigtes nicht überschreitet.

Haushalte mit geringem Einkommen:

Dieser Kategorie gehören:

a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 20.000 Euro zuzüglich 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b. die verwandten oder nicht verwandten Personen, die gewöhnlich zusammenleben, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 25.000 Euro zuzüglich 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigtes nicht überschreitet.

Wichtiger Hinweis:

Zur Bestimmung der Kategorie, zu welcher der Darlehensantragsteller gehört, wird die Beteiligung der Wallonischen Region im Rahmen des "Darlehens für junge Leute" in seinem global steuerpflichtigen Einkommen nicht berücksichtigt (s. nachstehend "anwendbarer Zinssatz").

Wohnung:

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

Der Verkehrswert des Gutes, der ggf. nach Ausführung von Arbeiten geschätzt wird, oder der Bauwert, der aufgrund des Kostenvoranschlags einer Firma (inkl. Grundstück) bestimmt wird, darf 125.000 Euro, mit Indexbindung und inkl. MwSt. nicht überschreiten.

Die Indexbindung erfolgt jährlich am 1. Januar aufgrund des am 1. Januar 2003 geltenden ABEX-Indexes anhand der folgenden Formel:

$$\frac{\text{€ 125.000} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar (N)}}{\text{ABEX-Index am 1. Januar 2003}}$$

Die Anpassung der Beträge erfolgt in Tranchen von 1.000,00 Euro.

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

Die Wohnung muss ggf. nach Ausführung der mit Hilfe des Darlehens finanzierten Arbeiten die Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit und die Flächenanforderungen erfüllen, die im Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegt worden sind.

Notwendige Mittel:

Gesamtbetrag der mit dem Geschäft, das Gegenstand des Darlehens ist, verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Honorarkosten (Notar, Architekt, Landmesser, Experte, Studienbüros, usw.), der Einregistrierungsgebühren und der Beurkundungskosten.

Teure Schuld

Hypothekenschuld und sonstiges verwandtes Produkt, wenn diese nicht von der Gesellschaft gewährt werden und wenn deren Zinssatz die heutigen Marktbedingungen deutlich überschreiten und zu Monatsraten führen, die angesichts der Zahlungsmittel der Antragsteller finanziell untragbar sind.

Datum der Immatrikulierung des Kreditantrags

Datum, an dem der Kreditantrag eine Immatrikulationsnummer erhält.

Um immatrikuliert zu werden, muss der Kreditantrag beim Sozialkreditschalter eingereicht und mit einer vollständigen Akte bekräftigt werden: diese umfasst das vom Antragssteller 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, usw.).

Minister: der Minister der Wallonischen Regierung, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört

4 Tag, an dem alle Bedingungen erfüllt sein müssen

Der Tag, an dem alle Bedingungen erfüllt sein müssen, um Anspruch auf einen sozialen Hypothekarkredit zu haben, ist der Tag, an dem die Gesellschaft das Darlehen genehmigt hat.

5 Höhe der Darlehen

Der Betrag der Darlehen ist dadurch begrenzt, dass die Monatsrate zur Tilgung des Darlehens 25% des monatlichen global steuerpflichtigen Einkommens des Antragstellers nicht überschreiten darf.

Wichtiger Hinweis:

Die Beteiligung der Wallonischen Region im Rahmen des "Darlehens für junge Leute" wird bei der Schätzung der Rückzahlungsfähigkeit berücksichtigt.

Der absolute Höchstbetrag des Darlehens darf nicht höher sein als

— 125% der Mittel, die zur Durchführung der geplanten Handlung notwendig sind;

— 125% des Verkehrswerts des Gutes, der (ggf. nach Ausführung von Arbeiten) von einem Vertreter der Gesellschaft geschätzt wird, oder des Bauwerts, der aufgrund des Kostenvoranschlags einer Firma (inkl. Grundstück) bestimmt wird;

— 125.000 Euro mit Indexbindung gemäß der unter Punkt 3 des Begriffs "Wohnungswesen" erwähnten Regel

6. Art der Darlehen und Zinssätze

Die von der Gesellschaft angewandten Zinssätze hängen vom IRS-Satz ab (Interest Rate Swap);

Sie werden höchstens um:

— 1,05% jährlich für Haushalte in prekären Verhältnissen

— 0,80% jährlich für Haushalte mit geringem Einkommen herabgesetzt.

Sie werden höchstens um:

— 0,45% jährlich für Haushalte erhöht, die ein höheres Einkommen als Haushalte mit geringem Einkommen beziehen.

Die oben bestimmten Sätze werden jährlich um 0,50% erhöht, wenn die Wohnung mittels der ausdrücklichen Zustimmung der Gesellschaft teilweise zu Berufszwecken benutzt wird.

Die Zinssätze sind fest und können nicht revidiert werden.

7. Kreditgeber

Die Wallonische Sozialkreditgesellschaft gewährt den Antragstellern in prekären Verhältnissen und den Antragstellern mit geringem Einkommen die Darlehen und der Sozialkreditschalter handelt als "Makler" für diese Antragsteller.

Der Sozialkreditschalter gewährt die Darlehen den Antragstellern, die ein höheres Einkommen als Haushalte mit geringem Einkommen beziehen.

8. Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots

Der am Immatrikulationsdatum des Kreditantrags geltende Zinssatz wird 3 Monate lang garantiert.

Nach Ablauf der Zinssatzgarantie ist der anzuwendende Satz der am Tag der Unterzeichnung des Vertrags geltende Satz und dem Antragsteller wird der neue Zinssatz mitgeteilt.

Spätestens bei der Übermittlung des schriftlichen Angebots an den Antragsteller informiert die Gesellschaft ihn über die sonstigen Vorteile, die von der Wallonischen Region gewährt werden, und teilt ihm die Adresse der zuständigen Dienststellen mit.

9. Bestimmung und Überprüfung des Einkommens**3. Bei der Bearbeitung des Kreditantrags**

Damit die Gesellschaft den Betrag des Einkommens, den anzuwendenden Zinssatz und die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehensantragsteller bestimmen kann, müssen diese sowie und die gewöhnlich mit ihnen lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen der Gesellschaft alle Beweisstücke zur Bestätigung ihres Einkommens und insbesondere den Steuerbescheid der Heberolle übermitteln.

Vorbehaltlich des Rechtes der Gesellschaft, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, darf sie, wenn die Rückzahlungsfähigkeit nicht feststeht, oder aus irgendwelchem sonstigen Grund die Gewährung eines Darlehens verweigern.

4. Während der Laufzeit des Darlehens

Fünf Jahre nach dem Jahrestag des Darlehens und dann alle fünf Jahre weiter wird eine Kontrolle über das Einkommen und die Haushaltszusammensetzung des Darlehensnehmers, der am Tag des Darlehens ein prekäres oder geringes Einkommen bezog, von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft ausgeübt.

Wenn bei dieser Kontrolle ersichtlich wird, dass das Einkommen höher als das bei dem Darlehensantrag erklärte Einkommen ist, so verringert die Gesellschaft die bleibende Laufzeit des Darlehens im Verhältnis zur Finanzkraft der Darlehensnehmer.

Zu diesem Zweck ist der Darlehensnehmer verpflichtet, der Gesellschaft auf deren erste Anforderung hin den Steuerbescheid der Heberolle des vorletzten Jahres vor dem Jahr der Kontrolle oder mangels dessen jede andere Unterlage, die die Kontrolle ermöglicht, zu übermitteln. Mangels dessen behält sich die Gesellschaft das Recht vor, die vollständige vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen.

10. Laufzeit des Darlehens

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Darlehen muss vollständig getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer fünfundsixzig Jahre wird.

Die Laufzeit des Darlehens muss von der Gesellschaft nach den Geldmitteln und dem Alter des Darlehensnehmers festgelegt werden.

11. Rückzahlungsmodalitäten

d) Die Darlehen sind durch konstante Monatsraten zurückzuzahlen. Jede Monatsrate schließt einen Teil der Zinse, des Kapitals und ggf. der Einmalprämie der mit Hilfe des Darlehens finanzierten Lebensversicherung ein.

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

f) Die Darlehensnehmer geben bei der Unterzeichnung des Darlehens den Anteil des Darlehens, der zur Finanzierung der Arbeiten vorbehalten ist, als Pfand zugunsten der Gesellschaft. Diese verpfändeten Mittel werden je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten ausgezahlt, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird.

12. Vermögensbedingungen

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

Von dieser Bedingung wird abgewichen, wenn es sich um folgendes handelt:

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

e) oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) Wohnung(en), die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Darlehen gebaut wird, gelegen ist bzw. sind;

f) oder um eine andere Wohnung, vorausgesetzt, dass sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Darlehens verkauft worden ist, und dass der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches das Darlehen 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 Darlehen 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 Darlehen 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 Darlehen 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 Wallonische Sozialkreditgesellschaft 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 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgesetzten Normen festgestellt.

Die Gesellschaft überprüft unverzüglich, ob die oben vorgesehenen Verpflichtungen eingehalten werden oder nicht.

13. Bedingungen für das Anlegen der Akte

d) Überweisung von Kosten für das Anlegen der Akte und/oder ggf. für die Schätzung der als Sicherheit gegebenen Sachen;

e) Abschluss einer Lebensversicherung zugunsten der Gesellschaft (Versicherung des geschuldeten Restbetrags) mit einer Einmalprämie für die von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft gewährten Darlehen und/oder mit periodischen Prämien für die vom Sozialkreditschalter gewährten Darlehen, zur Deckung von 100% des Betrags des geliehenen Kapitals.

f) Außer den eventuellen zusätzlichen Sicherungen, die von der Gesellschaft vorgeschrieben worden sind, muss der Darlehensnehmer zugunsten der Gesellschaft 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;

Anmerkung

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

14. Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

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

- die Wohnung als Hauptwohnsitz zu benutzen
- dort keine berufliche Tätigkeit auszuüben ohne der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft, die nur vorbehaltlich einer unter Punkt 5 letztem Absatz vorgesehenen Zinssatzerhöhung gegeben wird.
- 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 Gemeinschaft 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 in die Wohnung zu gestatten.
- die Wohnung weder zu verkaufen noch ganz oder teilweise zu vermieten, außer wenn die Gesellschaft ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

15. Übergangsbestimmung

Bis zum Tag, an dem die regionale Zulassung als Sozialkreditschalter von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft erteilt wird, oder spätestens bis drei Kalendermonaten nach dem Inkrafttreten des Erlasses der Wallonischen Regierung zur Festsetzung der allgemeinen Regelung für die Zulassung der Sozialkreditschalter, werden die sogenannten "Erwerbsgesellschaften", d.h. die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes, die ihre Aktivität auf Artikel 131, 3° bzw. 4° des Wallonischen Wohnungsbuches konzentriert haben, und die am 31. Dezember 2002 von der "Société wallonne du Logement" zugelassen sind, und die Krediteinrichtungen, die an diesem Datum von der Region zugelassen sind, übergangsweise einem Sozialkreditschalter gleichgestellt.

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2003 — 1841

[C - 2003/27307]

1 APRIL 2003. — Ministerieel besluit houdende goedkeuring van het reglement van het sociaal hypotheekkrediet van de "Société wallonne du Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet)

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 16 januari 2003;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 30 januari 2003;

Overwegende dat de raad van bestuur van de "Société wallonne du Crédit social" in zijn zitting van 17 maart 2003 het reglement van het sociaal hypotheekkrediet van genoemde Maatschappij heeft aangenomen;

Gelet op het advies over voornoemd reglement uitgebracht op 26 maart 2003 door de Controledienst voor de Verzekeringen;

Gelet op de beslissing van de Waalse Regering van 6 februari 2003 waarbij deze de Minister van Huisvesting opdracht geeft om het goedkeuringstoezicht uit te oefenen zoals bedoeld in het in ontwerp zijnde artikel 175.2, § 3, 3° en 4° van de Waalse Huisvestingscode en dit, onder voorbehoud van goedkeuring door het Waalse Parlement van genoemde in ontwerp zijnde tekst;

Overwegende dat de "Société wallonne du Crédit social", door een schrijven van 31 maart 2003, de Minister van Huisvesting erom verzoekt om bijgevoegd reglement goed te keuren,

Besluit :

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

Art. 2. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2003.

Namen, 1 april 2003.

M. DAERDEN

Bijlage

Reglement van het sociaal hypotheekkrediet van de "Société wallonne du Crédit social"

1. Inhoudsopgave
2. Inleiding – Algemeen
3. Begripsbepalingen
4. Datum waarop moet worden voldaan aan alle voorwaarden
5. Bedrag van de leningen
6. Lenende maatschappij
7. Typen leningen en rentevoeten
8. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod
9. Vastlegging en controle van het inkomen
10. Duur van de lening
11. Afbetalingsmodaliteiten
12. Vermogensvoorwaarden
13. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier
14. Door de leners aan te gaan verbintenissen
15. Overgangsbepalingen

2. Inleiding – Algemeen

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

Onder sociaal hypotheekkrediet in de zin van dit reglement, verstaat men de per hypotheek gewaarborgde leningen die verleend zijn aan gezinnen met een precair, bescheiden of gemiddeld inkomen, 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 kostbare hypotheekschulden aangegaan tot dezelfde doeleinden als degene bedoeld in a);

c) de financiering van enige levensverzekeringspremies bestemd om de leners te dekken in het kader van die verrichtingen.

Sommige bijkomende of aanverwante producten die als leningen erkend zijn bij of krachtens de Waalse Huisvestingscode, worden daarmee gelijkgesteld.

3. Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit besluit verstaat men onder :

Maatschappij :

De "Société wallonne du Crédit social" of, naar gelang het geval, het bijkantoor voor Sociaal Krediet dat erkend is door genoemde Maatschappij.

Aanvrager :

De natuurlijke persoon of personen die een sociaal hypotheekkrediet aanvragen bij "Société wallonne du Crédit social" of het bijkantoor voor Sociaal Krediet.

De aanvrager moet minstens 18 jaar oud of ontvoogde minderjarige zijn.

Kind ten laste :

De persoon voor wie, op de datum van goedkeuring van de lening, kinder- of wezenbijslag wordt verleend aan de aanvrager, aan de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan.

Voor de toepassing van dit reglement, wordt gelijkgesteld met het kind ten laste :

- het kind voor wie geen kinder- of wezenbijslag wordt verleend aan de aanvrager, aan de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar voor wie de Maatschappij, op grond van bewijsstukken, erkent dat hij ten laste is van de aanvrager of van bovenbedoelde personen;

- het ongeboren kind, d.w.z. het kind verwekt sinds ten minste negentig dagen vanaf de datum van verlening van de lening, mits een medisch attest wordt bezorgd.

Het gehandicapte kind wordt gelijkgesteld met twee kinderen ten laste.

De gehandicapte aanvrager of de gehandicapte personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, worden bovendien beschouwd als personen met een kind ten laste.

Gehandicapte persoon :

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.

Inkomen van de aanvrager :

Het geheel van het jaarlijkse belastbare inkomen betreffende het voorlaatste jaar vóór de datum waarop de lening wordt verleend door de Maatschappij en zoals vermeld in het laatste aanslagbiljet van de aanvrager en van de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten.

Indien de aanvrager, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten, salarissen, lonen of emolumenten genieten die vrij zijn van rijksbelastingen, moeten ze een attest voorleggen van de persoon die het inkomen verschuldigd is met vermelding van het totaal aantal salarissen, lonen of emolumenten die zij genieten, om de Maatschappij in staat te stellen het bedrag van hun jaarinkomen te schatten.

Indien het inkomen geen betrekking heeft op een volledig activiteitenjaar of indien het niet significant is, wordt het door de Maatschappij geëxtrapoleerd tot een jaarinkomen, tegen overlegging van elk bewijsstuk dat ze nuttig acht.

Gezinnen met een precair inkomen :

De volgende personen behoren tot deze categorie leners :

a. de alleenstaande persoon met een globaal belastbaar jaarlijks inkomen dat niet hoger is dan 10.000 euro verhoogd met 1.860 euro per kind ten laste;

b. de personen die doorgaans samenleven, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, met een globaal belastbaar jaarlijks inkomen dat niet hoger is dan 13.650 euro verhoogd met 1.860 euro per kind ten laste.

Gezinnen met een bescheiden inkomen :

De volgende personen behoren tot deze categorie :

a. de alleenstaande persoon met een globaal belastbaar jaarlijks inkomen dat niet hoger is dan 20.000 euro verhoogd met 1.860 euro per kind ten laste;

b. de personen die doorgaans samenleven, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, met een globaal belastbaar jaarlijks inkomen dat niet hoger is dan 25.000 euro verhoogd met 1.860 euro per kind ten laste.

Belangrijke opmerking :

De tegemoetkoming van het Waalse Gewest in het kader van de "lening jongeren" wordt niet in aanmerking genomen voor de berekening van het globaal belastbare inkomen van de kandidaat-lener wat betreft de toestand t.a.v. de categorie lening waaronder hij ressorteert (zie hierna toepasselijke rentevoet).

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 verkoopwaarde van het goed, geschat na eventuele werken, of de bouwwaarde vastgelegd op grond van een kostenraming (waarde van het terrein inbegrepen) mag niet hoger zijn dan 125.000 euro (geïndexeerd), BTW inbegrepen.

De indexering gebeurt jaarlijks op 1 januari, op grond van de ABEX-index die geldend is op 1 januari 2003, overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{€ } 125.000 \times \text{ABEX-index van 1 januari (N)}}{\text{ABEX-index van 1 januari 2003}}$$

De bedragen worden aangepast per schijf van 1.000,00 euro.

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 uitvoering van de met de lening gefinancierde werken, aan de gezondheidsnormen en oppervlaktevoorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

Noodzakelijke gelden :

Totaal bedrag van de kosten verbonden met de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd, met uitzondering van honorariumkosten (notaris, architect, landmeter, deskundige, studiekantoor,...), registratierechten en aktenkosten.

Bezwarende schuld :

Hypotheekschuld en ander aanverwant product die door de Maatschappij niet toegestaan zijn, waarvan de rentevoet aanzienlijk hoger is dan de huidige marktvoorwaarden en die voor de aanvragers te hoge maandelijkse afbetalingen teweegbrengt gezien hun beschikbare betalingsmiddelen.

Inschrijvingsdatum voor de kredietaanvraag :

Datum waarop de kredietaanvraag een inschrijvingsnummer krijgt.

Om dit nummer te krijgen, moet de kredietaanvraag ingediend worden bij het bijkantoor voor Sociaal Krediet 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,...).

Minister : de Minister van de Waalse Regering bevoegd voor huisvesting

4. Datum waarop moet worden voldaan aan alle voorwaarden

De datum waarop moet worden voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociaal hypotheekkrediet, is de datum waarop de lening goedgekeurd wordt door de Maatschappij.

5. Bedrag van de leningen

Het bedrag van de leningen wordt beperkt aangezien de maandelijkse afbetaling van de lening niet hoger mag zijn dan 25 % van het globaal belastbare maandelijkse inkomen van de aanvrager.

Belangrijke opmerking :

De tegemoetkoming van het Waalse Gewest in het kader van de "lening jongeren" wordt in acht genomen voor de berekening van de afbetalingscapaciteit.

Het maximale absolute bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan :

- 125 % van de gelden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de geplande verrichting;

- 125 % van de verkoopwaarde van het goed (geraamd na eventuele werken) geschat door een vertegenwoordiger van de Maatschappij of de bouwwaarde vastgelegd op grond van een kostenraming (waarde van het terrein inbegrepen),

- 125.000 euro geïndexeerd overeenkomstig de regel bedoeld in punt 3, onder het trefwoord "woning"

6. Typen leningen en rentevoeten

De door de Maatschappij toegepaste renten zijn gekoppeld aan de IRS-rente (Interest Rate Swap) en :
worden verminderd met maximum :

- 1.05 % per jaar voor gezinnen met een precair inkomen
- 0.80 % per jaar voor gezinnen met een bescheiden inkomen

worden verhoogd met maximum :

- 0.45 % per jaar voor gezinnen met een hoger inkomen dan dat van gezinnen met een bescheiden inkomen.

Bovenbedoelde renten worden verhoogd met 0.50 % per jaar indien een gedeelte van de woning gebruikt wordt tot beroepsdoeleinden, met uitdrukkelijke toestemming van de Maatschappij.

De renten zijn vast en mogen niet worden herzien.

7. Lenende maatschappij

De "Société wallonne du Crédit social" verleent de leningen aan gezinnen met een precair of bescheiden inkomen en het Bijkantoor voor Sociaal Krediet treedt op als "makelaar" voor die aanvragers.

Het bijkantoor voor Sociaal Krediet verleent de leningen aan aanvragers met een hoger inkomen dan dat van gezinnen met een bescheiden inkomen.

8. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod

De rente die geldend is op de datum waarop de kredietaanvraag een inschrijvingsnummer krijgt, wordt gewaarborgd tijdens drie maanden.

Na die waarborgtermijn, is de rente die geldend is op de datum waarop de akte wordt ondertekend, van toepassing; de aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de nieuwe rente.

Uiterlijk op de datum waarop het schriftelijke aanbod wordt gestuurd aan de aanvrager, wordt deze door de Maatschappij op de hoogte gebracht van het bestaan van andere voordelen toegekend door het Gewest alsook van het adres en verdere gegevens van de bevoegde diensten.

9. Vastlegging en controle van het inkomen

1. Bij de behandeling van de kredietaanvraag

Voor de vastlegging door de Maatschappij van het inkomen, van de toepasselijke rentevoet alsook van de afbetalingscapaciteit van de kandidaten-aanvragers, zijn die kandidaten alsook de personen met wie ze doorgaans samenleven, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, ertoe verplicht om de Maatschappij alle bewijsstukken m.b.t. hun inkomen en in het bijzonder het aanslagbiljet te bezorgen.

Onder voorbehoud van het recht dat de Maatschappij geniet om bijkomende waarborgen te vereisen, mag ze de verlening van een lening weigeren indien de afbetalingscapaciteit niet aangetoond wordt of om elke andere reden.

2. Tijdens de duur van de lening

Om de vijf jaar op de jaardatum waarop de lening werd verleend, oefent de "Société wallonne du Crédit social" een controle uit op het inkomen en de samenstelling van het gezin van de lener die, op het ogenblik van de lening, een precair of bescheiden inkomen genoot.

Indien, bij die controle, blijkt dat het inkomen hoger is dan dat aangegeven bij de leningsaanvraag, vermindert de Maatschappij de nog lopende duur van de lening volgens de financiële capaciteit van de leners.

Tot dat einde, is de lener ertoe verplicht om, bij zijn eerste aanvraag, het aanslagbiljet van het voorlaatste jaar vóór het controlejaar te bezorgen aan de Maatschappij of, bij gebrek, elk ander document dat de controle mogelijk maakt. Bij gebrek voorbehoudt de Maatschappij zich het recht om de vervroegde totale afbetaling van het krediet te vereisen.

10. Duur van de lening

De duur bedraagt tussen 10 en 30 jaar; de lening moet volkomen afbetaald worden op de leeftijd van 65 jaar.

De duur van de lening moet worden vastgelegd door de Maatschappij op grond van het inkomen en de leeftijd van de lener.

11. Afbetalingsmodaliteiten

a) De leningen worden terugbetaald d.m.v. constante maandelijks afbetalingen. Elke afbetaling bevat een gedeelte van de rente, van het kapitaal en, in voorkomend geval, van de met de lening medegefinancierde enige levensverzekeringspremie.

b) De leners dragen het overdraagbare gedeelte van hun salaris, loon, 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.

12. Vermogensvoorwaarden

Noch de lener noch de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten, mogen samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben op de datum van goedkeuring van de lening.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

a) hetzij voor overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning, voor zover 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. de lening te bouwen of te laten bouwen woning;

c) hetzij voor een andere woning voorzover 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.

Om aanspraak te kunnen maken op de bovenbedoelde afwijking, moet worden voldaan aan de 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. de lening 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. de lening 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. de lening 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.

Of een woning overbewoond is, wordt vastgesteld op basis van de normen bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

De Maatschappij stelt onverwijld de inachtneming of niet van bovenbedoelde verbintenissen vast.

13. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier

a) Betaling van dossierkosten en/of, in voorkomend geval, van schattingskosten m.b.t. de in pand gegeven goederen.

b) 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 leningen en/of met periodieke premie voor de door het bijkantoor voor Maatschappelijk Krediet verleende leningen, ten belope van 100 % van het bedrag van het geleende kapitaal.

c) Naast de door de Maatschappij eventueel opgelegde bijkomende waarborgen, moet de lener, ten gunste van de Maatschappij, 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.

Opmerking :

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, 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.

14. Door de leners aan te gaan verbintenissen

Tot de volle afbetaling van de lening, 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, dat een renteverhoging, zoals bedoeld in punt 5, 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 lid-Staten 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 de woning te laten bezichtigen;
- de woning niet te verkopen, noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de Maatschappij.

15. Overgangsbepaling

De openbare huisvestingsmaatschappijen die hun activiteiten hebben gericht op artikel 131, 3° en/of 4°, van het Wetboek, de zgn. "verwervende huisvestingsmaatschappijen", die sinds 31 december 2002 erkend zijn door de "Société wallonne du Logement", alsook de kredietinstellingen die sinds dezelfde datum erkend zijn door het Gewest, worden, bij wijze van overgangsmaatregel, gelijkgesteld met bijkantoren voor Sociaal Krediet tot de datum van erkenning als bijkantoor voor Sociaal Krediet door het Waalse Gewest of uiterlijk tot drie kalendermaanden na de inwerkingtreding van het besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van het algemeen reglement m.b.t. de erkenning van de bijkantoren voor Sociaal Krediet.