

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2005 — 2421

[2005/202508]

**25 AOUT 2005. — Arrêté du Gouvernement wallon  
portant approbation du règlement des prêts de la Société wallonne 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 20 juin 2005;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'avis de la Commission bancaire, financière et des Assurances, donné le 28 juillet 2005;

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

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Est approuvé le règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social ci-annexé.

**Art. 2.** Le règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social, tel qu'arrêté par le Gouvernement le 29 janvier 2004, modifié les 1<sup>er</sup> et 22 avril 2004, est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2005.

Namur, le 25 août 2005.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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. Société prêteuse.
7. Durée du crédit hypothécaire.
8. Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêts.
9. Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre.
10. Détermination et contrôle des revenus.
11. Modalités de remboursement.
12. Conditions patrimoniales.
13. Conditions de constitution de dossier.
14. Engagement à prendre par les emprunteurs.
15. 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) 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 ou, selon le cas, un Guichet du Crédit social bénéficiant d'un agrément de la Région donné par la Société wallonne du Crédit social.

#### **Demandeur :**

La ou les personnes physiques inscrit(es) au registre de la population ou 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 du Crédit social.

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<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, de cette même réglementation.

#### **Enfant à charge.**

La personne pour laquelle, à la date d'immatriculation de la demande de crédit, 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 un 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 crédit hypothécaire, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

Un enfant handicapé est compté comme deux enfants à charge.

Le demandeur handicapé est compté comme un enfant à charge.

Sont comptées comme un enfant 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 et à l'exclusion des ascendants et des descendants, 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.

#### **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'annexe 1<sup>re</sup> de 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. A défaut de prévoir le financement des travaux de mise en conformité dans la demande de crédit hypothécaire, cette dernière est refusée.

#### **Fonds nécessaires.**

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

#### **Dettes onéreuses.**

Dettes hypothécaires et autres produits apparentés dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions actuelles 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.

**4. Revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 et revenus nets mensuels actuels du demandeur.**

Revenus annuels imposables globalement de l'année n-2.

Pour les calculs de revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, il faut considérer l'ensemble des revenus des demandeurs et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage. Lorsque le demandeur bénéficie de revenus dans un pays étranger, c'est le principe de calcul de l'impôt appliqué en Belgique qui est utilisé.

Les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 (à défaut n-3) sont utilisés pour déterminer la catégorie de crédit hypothécaire auquel le demandeur a droit.

Les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 sont calculés sur base des données figurant dans le dernier avertissement extrait de rôle disponible comme suit : les revenus imposables globalement plus les revenus imposables distinctement (à l'exception des arriérés et des indemnités et revenus consécutifs à la rupture d'un contrat de travail).

Revenus nets mensuels actuels.

Pour les calculs de revenus nets mensuels actuels, il faut considérer l'ensemble des revenus des demandeurs. Lorsque le demandeur bénéficie de revenus dans un pays étranger, c'est le principe de calcul de l'impôt appliqué en Belgique qui est utilisé.

Les revenus nets mensuels actuels sont utilisés pour calculer la mensualité de remboursement du crédit hypothécaire et la limite minimum de revenu net mensuel devant rester disponible.

Le calcul est effectué sur base des documents suivants qui doivent être fournis par le demandeur à la Société pour l'année mobile qui précède la date d'immatriculation de la demande de crédit :

a) Si le demandeur est engagé sous contrat de travail et/ou s'il perçoit des revenus de remplacement et/ou d'autres indemnités (à l'exception des indemnités quelconques non imposables) :

1. Une attestation de revenus dûment complétée et signée par l'employeur ou par le débiteur des revenus ou par l'organisme chargé du paiement des indemnités (sont également pris en compte les revenus alloués en raison d'un handicap reconnu et les indemnités perçues en application de législations destinées à la promotion de l'emploi et bénéficiant d'une exonération fiscale).

2. Les fiches de paie des douze derniers mois et la Société peut réclamer toutes les preuves de paiements correspondantes.

a) Si le demandeur est indépendant, copie de la dernière déclaration fiscale et des trois derniers avertissements extraits de rôle.

b) Une attestation relative aux revenus imposables distinctement

c) Une attestation relative aux indemnités quelconques non imposables et aux avantages quelconques (par exemple des chèques-repas) non imposables.

d) Une attestation relative à des revenus mobiliers dont la déclaration est facultative.

Les revenus nets annuels à la date d'immatriculation de la demande de crédit sont calculés comme suit :

- la somme des éléments composant, au sens de la déclaration fiscale, les revenus imposables globalement et distinctement (à l'exception des arriérés et des indemnités et revenus consécutifs à la rupture d'un contrat de travail) et d'autres indemnités (à l'exception des indemnités quelconques non imposables). Pour une activité d'indépendant, on prend le résultat net d'exploitation de la dernière déclaration fiscale si celui-ci est cohérent par rapport à l'avertissement extrait de rôle de n-2;
- plus les indemnités quelconques non imposables et les avantages quelconques non imposables;
- plus les revenus mobiliers dont la déclaration est facultative;
- moins les rentes alimentaires payées (en cohérence avec l'avertissement extrait de rôle de n-2, sauf si la preuve est apportée que le paiement n'est plus dû);
- moins tout type d'impôt et taxe à calculer comme s'il était repris sur un avertissement extrait de rôle établi sur base des dernières règles fiscales en vigueur (impôts, taxe communale, montant dû pour la cotisation spéciale de sécurité sociale et tout autre type d'impôt ou de taxe repris sur l'avertissement extrait de rôle).

Les revenus nets mensuels actuels sont égaux au douzième de la somme des revenus nets annuels à la date d'immatriculation tels qu'ils sont calculés ci-dessus.

**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 le calcul prévu au point 4. Le montant ainsi obtenu est majoré de € 40 pour la catégorie II et de € 125 pour la catégorie III.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1990) en novembre de l'année N-1.

Le montant du crédit hypothécaire ne peut pas dépasser aucune des quatre limites suivantes :

- un montant maximum du crédit hypothécaire de :
  - pour la catégorie I : € 75.000 majorés de € 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes et majorés de € 10.000 par personne à charge. Si le montant demandé dépasse le maximum autorisé pour la catégorie I, le crédit hypothécaire relève de la catégorie II ou de la catégorie III s'il dépasse le maximum autorisé pour la catégorie II;
  - pour la catégorie II : € 107.000 majorés de € 10.000 si l'emprunteur bénéficie du prêt jeunes et majorés de € 10.000 par personne à charge. Si le montant demandé dépasse le maximum autorisé pour la catégorie II, le crédit hypothécaire relève de la catégorie III;
  - pour la catégorie III : € 150.000;
- une valeur :
  - maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) de € 150.000 pour une nouvelle construction;
  - vénale maximum du bien (évaluée après travaux éventuels et T.V.A. incluse) de € 150.000 pour tous les autres cas;
- 125 % des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée;
- 125 % de la valeur :
  - de construction établie sur base d'un devis d'entreprise (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) pour une nouvelle construction;
  - 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 fixés pour les limites sont adaptés par tranche de € 1.000 par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur 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 dix et trente ans, le crédit hypothécaire devant être totalement remboursé à l'âge de 70 ans. La durée du crédit hypothécaire est fixée par la Société en fonction des revenus nets mensuels actuels et de l'âge de l'emprunteur.

Pour les crédits hypothécaires de catégorie III à taux variable la durée de remboursement est de maximum vingt ans.

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

Il existe trois catégories de crédit hypothécaire : les catégories I, II et III.

L'octroi d'un crédit hypothécaire relevant des catégories I et II est conditionné au fait que les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, du demandeur ne dépassent pas les seuils fixés par le présent règlement et qui sont majorés de € 1.860 par enfant à charge.

Le montant de chaque seuil et de la majoration par enfant à charge est adapté par tranche de € 50 par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1990.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour les catégories de crédit hypothécaire I et II sont fixes et non révisables pour la durée du crédit hypothécaire et sont majorés par la Société de 0.50 % l'an lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour les catégories de crédit hypothécaire III sont soit fixes soit variables et sont majorés par la Société de 0.50 % l'an lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Pour les crédits hypothécaires à taux variables, la variation a lieu tous les cinq ans. Dans tous les cas, la variation de taux tant à la hausse qu'à la baisse est limitée à maximum 2 %.

Le premier jour ouvrable de chaque mois et pour chaque catégorie de crédit hypothécaire, la Société communique aux Guichets du Crédit social les montants des seuils et les taux d'intérêt qu'elle calcule à partir des taux de base diminués ou augmentés du pourcentage maximum fixés par le présent règlement étant entendu que les deux dispositions suivantes s'appliquent préalablement :

- pour les crédits hypothécaires des catégories I, le taux d'intérêt ne peut pas être inférieur à 2 %;
- un différentiel de 1 % doit exister pour le même produit entre les taux de catégorie I et les taux de catégorie II.

Pour une maturité de "n" années, la maturité correspondant à la durée de remboursement du crédit hypothécaire, le taux de base pour les taux fixes est égal à la somme des 4 éléments suivants :

1. moyenne du taux IRS offer side forward quatre mois pour la maturité "n", calculée sur les cinq jours ouvrables précédant la date de détermination des taux;
2. marge bancaire, liée aux coûts de financement de la Société, déterminée en fonction des conditions du marché;
3. prime de couverture à la hausse et à la baisse des taux, supportée par la Société en vue de garantir un taux fixe;
4. impact duration en fonction de la pentification de la courbe des taux (valeur négative si les taux à court terme sont inférieurs aux taux à long terme, valeur positive si les taux à court terme sont supérieurs aux taux à long terme).

Pour les taux variables, le taux de base se calcule sur le coût de financement tel que décrit ci avant majoré de la prime de couverture à la hausse cappé à 2 % l'an, la maturité étant celle qui correspond à la première période sans révision.

Les conditions relatives aux trois catégories de crédit hypothécaire sont les suivantes :

1. catégorie I : destinée aux ménages dont les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, sont au minimum de € 8.900 et ne dépassent pas € 13.750 (majoré de € 1.860 par enfant à charge); le taux d'intérêts est égal au taux de base (établi pour une maturité de 25 ans) diminué de maximum 2 p.c. l'an si l'assurance solde restant dû est souscrite chez Whestia et de 1.80 p.c. l'an si elle est souscrite auprès d'une autre compagnie. La diminution ne peut pas être inférieure à 1.40 p.c. avec assurance solde restant dû conclue chez Whestia;

2. catégorie II : destinée aux ménages dont les revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, dépassent la limite prévue pour la catégorie I sans excéder € 25.000 (majoré de € 1.860 par enfant à charge) et aux ménages qui sollicitent un crédit hypothécaire dont le montant est supérieur aux limites fixées au point 5 pour la catégorie I; le taux d'intérêts est égal au taux de base (établi pour une maturité de 25 ans) diminué de maximum 1 p.c. l'an si l'assurance solde restant dû est souscrite chez Whestia et de 0,80 p.c. l'an si elle est souscrite auprès d'une autre compagnie. La diminution ne peut pas être inférieure à 0,40 p.c. avec assurance solde restant dû conclue chez Whestia;

3. catégorie III : destinée aux ménages bénéficiant de revenus annuels imposables globalement de l'année n-2, déterminés selon le calcul prévu au point 4, supérieures à ceux repris pour les catégories I et II et aux ménages qui sollicitent un crédit hypothécaire dont le montant est supérieur aux limites fixées au point 5 pour la catégorie II; le taux d'intérêts est égal au taux de base majoré de 0,45 p.c. l'an. Le taux de base est établi comme suit :

- a. pour une maturité de 10 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 5 et 10 ans;
- b. pour une maturité de 15 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 11 et 15 ans;
- c. pour une maturité de 20 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 16 et 20 ans;
- d. pour une maturité de 25 ans si la durée du crédit hypothécaire est comprise entre 21 et 25 ans;
- e. pour une maturité de 30 ans si la durée du crédit hypothécaire dépasse 26 ans.

#### **8. Société prêteuse.**

Sous réserve de ce qui est dit ci-après au sujet des 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.

#### **9. 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 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. La décision d'octroi ou de refus doit être prise par la Société 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 calendriers un recours auprès du Conseil d'administration de la SWCS.

Le taux du crédit hypothécaire est garanti pendant 3 mois à dater de l'offre écrite communiquée au demandeur par la Société. Passé le délai de garantie de taux, une nouvelle demande de crédit doit être introduite.

#### **10. Détermination et contrôle des revenus.**

Sous réserve du droit pour la Société 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.

#### **11. Modalités de remboursement.**

a. Les crédits hypothécaires sont remboursables par mensualités constantes. Chaque mensualité comprend une partie d'intérêt et une partie de capital.

b. Pour les crédits hypothécaires de catégorie III à taux variable, si la révision entraîne une modification du taux, la répercussion se fait, en conservant la mensualité initiale et en modifiant la durée de remboursement.

c. 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.

d. Les emprunteurs donnent en gage au profit de la Société, 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.

#### **12. 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'annexe 1<sup>re</sup> de 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.

Le non respect des engagements prévus ci-dessus constitue une clause d'exigibilité avant terme de la totalité de la créance.

### 13. 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 refuse d'octroyer le crédit hypothécaire demandé et qu'il n'y a pas d'offre, le Guichet rembourse au demandeur les frais de constitution de dossier.

Souscription, au bénéfice de la Société, 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, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société 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 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.

### 14. 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, lequel ne pourra être donné que moyennant une majoration de taux telle que prévue au point 7;
- Ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;
- Assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de l'Union européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;
- Exécuter les travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation, de conservation, d'amélioration ou de préservation de la propriété du logement dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt;
- Consentir à la visite du logement par les délégués de la Société;
- Ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société.

### 15. DISPOSITIONS FINALES.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006, le rapport d'expertise requis pour immatriculer toute demande de crédit hypothécaire est réalisé par la Société lorsque celle-ci agit en tant que prêteur.

A la demande d'un Guichet agissant en tant que prêteur, la Société peut réaliser pour lui le rapport d'expertise requis. La Société transmet alors une déclaration de créance relative au coût de l'expertise réalisée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 août 2005 portant approbation du règlement des prêts de la Société wallonne du Crédit social.

Namur, le 25 août 2005.

Le Ministre-Président,  
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2005 — 2421

[2005/202508]

**25. AUGUST 2005 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Genehmigung der Regelung über die Darlehen der "Société wallonne du Crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft)**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 175.2;

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsrates der "Société wallonne du Crédit social" vom 20. Juni 2005;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 28. Juli 2005 abgegebenen Gutachtens der Kommission für das Bank-, Finanz- und Versicherungswesen;

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

Beschließt:

**Artikel 1** - Die beiliegende Regelung der Darlehen der "Société wallonne du Crédit social" wird genehmigt.**Art. 2** - Die Regelung der Darlehen der "Société wallonne du Crédit social", so wie sie am 29. Januar 2004 von der Regierung angenommen und am 1. und 22. April 2004 abgeändert worden ist, wird außer Kraft gesetzt.**Art. 3** - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Oktober 2005 in Kraft.

Namur, den 25. August 2005

Der Minister-Präsident,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

A. ANTOINE

## Anlage

**Regelung über soziale Hypothekendarlehen****1 - Inhaltsverzeichnis.**

2 - Darstellung - Allgemeines.

3 - Definitionen.

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

5 - Höhe der Hypothekendarlehen.

6 - Kreditgeber.

7 - Laufzeit des Hypothekendarlehens.

8 - Art der Hypothekendarlehen und Zinssätze.

9 - Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots.

10 - Bestimmung und Überprüfung des Einkommens.

11 - Rückzahlungsmodalitäten.

12 - Vermögensbedingungen.

13 - Bedingungen für das Anlegen der Akte.

14 - Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen.

15 - 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 Darlehenseröffnungen 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) 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" oder, je nach Fall, ein Sozialkreditschalter, der eine durch die "Société wallonne du Crédit social" gegebene Zulassung der Region genießt.

**Antragsteller:**

Die natürliche(n) Person(en), die im Bevölkerungsregister oder im Fremdenregister mit unbefristeter Aufenthaltserlaubnis eingetragen sind, die die Gewährung eines sozialen Hypothekendarlehens bei der "Société wallonne du Crédit social" oder bei einem Sozialkreditschalter 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 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, 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;

d. 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.

**Unterhaltsberechtigtes Kind:**

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

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

- das Kind, für welches dem Antragsteller b.z.w. 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 Hypothekendarlehens seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird: der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht.

Ein behindertes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigte Kinder.

Der behinderte Antragsteller zählt für ein unterhaltsberechtigtes Kind.

Als unterhaltsberechtigtes Kind aufgrund der Haushaltszusammensetzung und am Tag der Immatrikulierung des Antrags auf ein Hypothekendarlehen gelten:

- die verwandte oder nicht verwandte Person, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt und kein Einkommen oder Vergütung bezieht;
- jede verwandte oder nicht verwandte behinderte Person, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt.

**Wohnung:**

Jedes Wohngebäude, das schon gebaut oder noch zu bauen, in der Wallonischen Region gelegen und zur persönlichen Bewohnung durch die Antragsteller 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 Zuträglichkeit und die Flächenanforderungen erfüllen, die in Anlage 1 zum 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. Wenn die Finanzierung der Arbeiten zur Anpassung der Stromanlage in dem Antrag auf das Hypothekendarlehen nicht vorgesehen ist, wird der Antrag abgelehnt.

**Notwendige Mittel:**

Gesamtbetrag der mit dem Geschäft, das Gegenstand des Hypothekendarlehens 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 deren Zinssatz bei der Immatrikulierung des Kreditantrags die heutigen 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 Gebäude, verwendete Materialien, Lage des Gutes usw. vernünftig erwartet werden kann.

**4 - Jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2 und aktuelles monatliches Nettoeinkommen des Antragstellers**

Jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2.

Für die Berechnung des jährlichen global steuerpflichtigen Einkommens des Jahres n-2 ist das Gesamteinkommen der Antragsteller und der verwandten oder nicht verwandten Personen, mit denen er gewöhnlich lebt, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie, aufgrund der Haushaltszusammensetzung zu berücksichtigen. Wenn der Antragsteller Einkommen im Ausland bezieht, gilt das in Belgien angewandte Prinzip zur Berechnung der Steuer.

Das jährliche global steuerpflichtige Einkommen des Jahres n-2 (mangels dessen n-3) wird gebraucht, um zu bestimmen, auf welche Kategorie des Hypothekendarlehens der Antragsteller Anrecht hat.

Das jährliche global steuerpflichtige Einkommen des Jahres n-2 wird auf der Grundlage der Daten berechnet, die im letzten verfügbaren Steuerbescheid der Heberolle aufgeführt werden, und zwar wie folgt: global steuerpflichtiges Einkommen zzgl. des getrennt steuerpflichtigen Einkommens (mit Ausnahme der Nachzahlungen und Schadenersätze und Einkünfte infolge eines Vertragsbruchs).

Aktuelles monatliches Nettoeinkommen.

Für die Berechnung des aktuellen monatlichen Nettoeinkommens ist die Gesamtheit der Einkünfte der Antragsteller zu berücksichtigen. Wenn der Antragsteller Einkommen im Ausland bezieht, gilt das in Belgien angewandte Prinzip zur Berechnung der Steuer.

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

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der folgenden Unterlagen, die der Antragsteller der Gesellschaft für das bewegliche Jahr vor dem Tag der Immatrikulierung des Kreditantrags bereitstellen muss.

a. Wenn der Antragsteller unter Arbeitsvertrag eingestellt ist und/oder Ersatzeinkommen bzw. andere Vergütungen (mit Ausnahme der nicht steuerpflichtigen Vergütungen jeglicher Art) bezieht:

1 - Eine Einkommensbescheinigung, die durch den Arbeitgeber oder den Lohnschuldner oder die mit der Zahlung der Vergütungen beauftragte Einrichtung ordnungsgemäß ausgefüllt und unterzeichnet ist (berücksichtigt werden auch die Einkünfte, die wegen einer anerkannten Behinderung bewilligt werden und die in Anwendung von Gesetzgebungen zur Förderung der Beschäftigung bezogen werden, und die eine Steuerbefreiung genießen).

2 - Die Lohnkarten der letzten 12 Monate, und die Gesellschaft kann alle entsprechenden Zahlungsbelege verlangen.

a. Wenn der Antragsteller Selbstständiger ist, eine Abschrift der letzten Steuererklärung und der letzten drei Steuerbescheide der Heberolle.

b. Eine Bescheinigung über das getrennt steuerpflichtige Einkommen

c. Eine Bescheinigung über die nicht steuerpflichtigen Vergütungen jeglicher Art und die nicht steuerpflichtigen Vorteile jeglicher Art (zum Beispiel die Mahlzeitschecks)

d. Eine Bescheinigung über Einkünfte aus beweglichen Gütern, deren Erklärung fakultativ ist

Das jährliche Nettoeinkommen am Immatrikulationsdatum des Kreditantrags wird wie folgt berechnet:

- die Summe von den Elementen, die im Sinne der Steuererklärung das global steuerpflichtige und das getrennt steuerpflichtige Einkommen bilden, (mit Ausnahme der Nachzahlungen und Schadenersätze und Einkünfte infolge eines Vertragsbruchs) und anderen Vergütungen (mit Ausnahme der nicht steuerpflichtigen Vergütungen jeglicher Art). Für eine Tätigkeit als Selbstständiger wird das Netto Betriebsergebnis der letzten Steuererklärung genommen, wenn dieses im Verhältnis mit dem Steuerbescheid der Heberolle von n-2 kohärent ist.
- plus der nicht steuerpflichtigen Vergütungen jeglicher Art und die nicht steuerpflichtigen Vorteile jeglicher Art
- plus der Einkünfte aus beweglichen Gütern, deren Erklärung fakultativ ist
- minus der gezahlten Alimente (kohärent mit der Steuerbescheid der Heberolle von n-2, außer wenn nachgewiesen wird, dass die Zahlung nicht mehr geschuldet wird).
- minus jeglicher Art Steuer und Abgabe, die zu berechnen ist, als wäre sie auf einem Steuerbescheid der Heberolle aufgeführt, der aufgrund der neusten geltenden Steuerregeln aufgestellt worden ist (Steuern, Gemeindesteuer, für den Sonderbeitrag zur Sozialsicherheit geschuldete Beträge und irgendwelche Steuer oder Abgabe, die auf dem Steuerbescheid der Heberolle erwähnt ist).

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen entspricht dem Zwölftel der Summe des jährlichen Nettoeinkommens am Tag der Immatrikulation, sowie es oben berechnet wird.

**5 - Höhe der Hypothekendarlehen.**

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 der in Punkt 4 vorgesehene Berechnungsweise bestimmt wird, nicht überschreiten. Der somit erhaltene Betrag wird um € 40 für die Kategorie II und um € 125 für die Kategorie III erhöht.

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 Euro 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:

- Höchstbetrag des Hypothekendarlehens von:
  - für die Kategorie I: € 75.000, die um € 10.000, wenn der Darlehensnehmer das Darlehen für junge Leute genießt, und um € 10.000 pro unterhaltsberechtigter Person erhöht werden. Wenn der beantragte Betrag den für die Kategorie I zugelassenen Höchstbetrag überschreitet, fällt das Hypothekendarlehen unter die Kategorie II oder, wenn er den für die Kategorie II zugelassenen Höchstbetrag überschreitet, unter die Kategorie III;
  - für die Kategorie II: € 107.000, die um € 10.000, wenn der Darlehensnehmer das Darlehen für junge Leute genießt, und um € 10.000 pro unterhaltsberechtigter Person erhöht werden. Wenn der beantragte Betrag den für die Kategorie II zugelassenen Höchstbetrag überschreitet, fällt das Hypothekendarlehen unter die Kategorie III;
  - für die Kategorie III: € 150.000.
- Wert:
  - höchster Bauwert (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) von € 150.000 für einen Neubau;
  - höchster Verkehrswert des Gutes (Schätzung ggf. nach Ausführung von Arbeiten und inkl. MwSt) von € 150.000 für alle sonstigen Fälle.
- 125% der Mittel, die zur Durchführung der geplanten Handlung notwendig sind;
- 125% des:
  - Bauwerts, der aufgrund des Kostenvoranschlags einer Firma (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) bestimmt wird, für einen Neubau;
  - Verkehrswerts des Gutes (Schätzung ggf. nach Ausführung von 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 für die Grenzen bestimmten 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:

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

#### 6 - Laufzeit des Hypothekendarlehens.

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

Für variabel verzinsliche Hypothekendarlehen der Kategorie III beträgt die Tilgungsdauer höchstens 20 Jahre.

#### 7 - Art der Hypothekendarlehen und Zinssätze.

Es gibt drei Kategorien von Hypothekendarlehen: die Kategorien I, II und III.

Die Gewährung eines Hypothekendarlehens der Kategorien I und II ist dadurch bedingt, dass das jährliche global steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers für das Jahr n-2, das nach der unter Punkt 4 vorgesehenen Berechnungsweise bestimmt wird, die durch die vorliegende Regelung festgelegten Schwellen, die um € 1.860 je unterhaltsberechtigtes Kind erhöht werden, nicht überschreitet.

Der Betrag jeder Schwelle und der Erhöhung je unterhaltsberechtigtes Kind wird durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) 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.

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

Die für die Kategorien von Hypothekendarlehen III angebotenen jährlichen Zinssätze sind entweder feste oder variable Zinssätze und werden von der Gesellschaft um 0,50% jährlich erhöht, wenn die Wohnung teilweise (höchstens 20% der bewohnbaren Fläche) zu Berufszwecken benutzt wird.

Für die Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz findet die Schwankung alle 5 Jahre statt. In allen Fällen wird die Zinsschwankung sowohl nach oben als nach unten auf höchstens 2% begrenzt.

Am ersten Werktag eines jeden Monats und für jede Kategorie von Hypothekendarlehen teilt die Gesellschaft den Sozialkreditschaltern die Beträge der Schwellen und der Zinssätze mit, die sie ab den Basiszinssätzen abzgl. oder zzgl. des durch die vorliegende Regelung festgelegten höchsten Prozentsatzes berechnet, wobei vorausgesetzt wird, dass die folgenden beiden Bestimmungen vorher anzuwenden sind:

- für die Hypothekendarlehen der Kategorien I darf der Zinssatz nicht unter 2% liegen;
- zwischen den Sätzen der Kategorie I und den Sätzen der Kategorie II muss ein Unterschied von 1% für dasselbe Produkt bestehen.

Für eine Fälligkeit nach "n" Jahren, wobei die Fälligkeit mit der Tilgungsdauer des Hypothekendarlehens übereinstimmt, entspricht der Basiszinssatz für feste Zinssätze der Summe der folgenden 4 Elemente:

1 - Durchschnitt des Zinsswapsatzes offer side forward 4 Monate für die Fälligkeit nach "n" Jahren, die auf der Grundlage der 5 Werktage vor dem Tag der Bestimmung der Sätze berechnet wird.

2 - Mit den Finanzierungskosten der Gesellschaft verbundene Bankmarge, die nach den Marktbedingungen bestimmt ist.

3 - Deckungsprämie für die Erhöhung und die Senkung der Sätze, die von der Gesellschaft getragen wird, um einen festen Zinssatz zu garantieren.

4 - "impact duration" gemäß der Krümmung der Zinssatzkurve (negativer Wert, wenn die kurzfristigen Sätze niedriger als die langfristigen Sätze sind, positiver Wert, wenn die kurzfristigen Sätze höher als die langfristigen Sätze sind).

Für die variablen Zinssätze wird der Basiszinssatz aufgrund der oben beschriebenen Finanzierungskosten berechnet, der um die Deckungsprämie für eine Erhöhung der Sätze und mit einer jährlichen Grenze von 2% erhöht wird, und die Fälligkeit ist diejenige, die dem ersten Zeitraum ohne Revision entspricht.

Die Bedingungen für die drei Kategorien von Hypothekendarlehen sind die Folgenden:

1 - Kategorie I: für Haushalte, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2, das nach der unter Punkt 4 vorgesehenen Berechnungsweise bestimmt wird, mindestens € 8.900 beträgt und € 13.750 (zzgl. € 1.860 je unterhaltsberechtigtes Kind) nicht überschreitet; der Zinssatz entspricht dem (für eine Fälligkeit nach 25 Jahren festgesetzten) Basiszinssatz, der um höchstens 2% jährlich gesenkt wird, wenn die Restschuldversicherung bei Whestia abgeschlossen wird, und um 1,80% jährlich gesunken wird, wenn sie bei einer anderen Versicherungsgesellschaft abgeschlossen wird. Die Senkung darf bei Abschluss einer Restschuldversicherung bei Whestia nicht niedriger als 1,40% sein.

2 - Kategorie II: für Haushalte, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2, das nach der unter Punkt 4 vorgesehenen Berechnungsweise bestimmt wird, die für die Kategorie vorgesehene Grenze überschreitet, ohne jedoch höher als € 25.000 zu sein (zzgl. € 1.860 je unterhaltsberechtigtes Kind) und für Haushalte, die ein Hypothekendarlehen beantragen, dessen Betrag die unter Punkt 5 für die Kategorie I festgesetzten Grenzen überschreitet; der Zinssatz entspricht dem (für eine Fälligkeit nach 25 Jahren festgesetzten) Basiszinssatz, der um höchstens 1% jährlich gesenkt wird, wenn die Restschuldversicherung bei Whestia abgeschlossen wird, und um 0,80% jährlich gesenkt wird, wenn sie bei einer anderen Versicherungsgesellschaft abgeschlossen wird. Die Senkung darf bei Abschluss einer Restschuldversicherung bei Whestia nicht niedriger als 0,40% sein.

3 - Kategorie III: für Haushalte, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2, das nach der unter Punkt 4 vorgesehenen Berechnungsweise bestimmt wird, die für die Kategorien I und II vorgesehenen Beträge überschreitet, und für Haushalte, die ein Hypothekendarlehen beantragen, dessen Betrag die unter Punkt 5 für die Kategorie II festgesetzten Grenzen überschreitet; der Zinssatz entspricht dem um 0,45% jährlich erhöhten Basiszinssatz. Der Basiszinssatz wird wie folgt festgesetzt:

- a. für eine Fälligkeit nach 10 Jahren, wenn die Laufzeit des Hypothekendarlehens zwischen 5 und 10 Jahre beträgt;
- b. für eine Fälligkeit nach 15 Jahren, wenn die Laufzeit des Hypothekendarlehens zwischen 11 und 15 Jahre beträgt;
- c. für eine Fälligkeit nach 20 Jahren, wenn die Laufzeit des Hypothekendarlehens zwischen 16 und 20 Jahre beträgt;
- d. für eine Fälligkeit nach 25 Jahren, wenn die Laufzeit des Hypothekendarlehens zwischen 21 und 25 Jahre beträgt;
- e. für eine Fälligkeit nach 30 Jahren, wenn die Laufzeit des Hypothekendarlehens 26 Jahre überschreitet.

#### **8 - Kreditgeber.**

Vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen bezüglich der zusätzlichen Hypothekendarlehen und des Rückkaufs von bestehenden Hypothekendarlehen, deren ausstehende Beträge von der Gesellschaft oder einem Sozialkreditschalter 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 ein je nach der Zulassung der Region, die ihm durch die Gesellschaft gewährt worden ist.

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 für die betroffene Kategorie des Hypothekendarlehens 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.

#### **9 - Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots.**

Für jede Kategorie des Hypothekendarlehens entspricht der Satz des durch die Gesellschaft 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 gilt. Der Gewährungs- oder Ablehnungsbeschluss muss von der Gesellschaft 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 "Société wallonne du Crédit social" einreichen.

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

#### **10 - Bestimmung und Überprüfung des Einkommens.**

Vorbehaltlich des Rechtes der Gesellschaft, 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.

**11 - Rückzahlungsmodalitäten.**

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

b. Wenn die Revision eine Änderung des Satzes mit sich bringt, wird für die variabel verzinslichen Hypothekendarlehen der Kategorie III die ursprüngliche Monatsrate erhalten und die Tilgungsdauer angepasst.

c. 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.

d. Die Darlehensnehmer geben bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags den Anteil des Hypothekendarlehens, 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 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.

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

a. 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 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), die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Hypothekendarlehen zu bauen ist, gelegen ist bzw. sind;

c. 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 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, aufgebosserte 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, aufgebosserte 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, aufgebosserte 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 Anlage 1 zum 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 festgesetzten Normen festgestellt.

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

**13 - 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 verweigert, das beantragte Hypothekendarlehen zu gewähren, und wenn kein Angebot vorliegt, zahlt der Schalter dem Antragsteller die Kosten für das Anlegen der Akte zurück.

Abschluss einer Lebensversicherung zugunsten der Gesellschaft (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 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.

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 Hypothekendarlehens 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 7 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 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 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 - SCHLUSSBESTIMMUNGEN.**

Ab dem 1. Januar 2006 wird der zur Immatrikulierung jedes Antrags auf ein Hypothekendarlehen erforderliche Gutachterbericht durch die Gesellschaft erstellt, wenn diese als Kreditgeber handelt.

Auf Antrag eines Schalters, der als Kreditgeber handelt, kann die Gesellschaft den erforderlichen Gutachterbericht für ihn erstellen. Die Gesellschaft übermittelt dann eine Forderungsanmeldung bezüglich der Kosten der durchgeführten Begutachtung.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. August 2005 zur Genehmigung der Regelung über die Darlehen der "Société wallonne du Crédit social" beigefügt zu werden.

Namur, den 25. August 2005

Der Minister-Präsident,  
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

—————  
VERTALING

**MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST**

N. 2005 — 2421

[2005/202508]

**25 AUGUSTUS 2005. — Besluit van de Waalse Regering houdende goedkeuring van de leningen van de "Société wallonne du Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet)**

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 20 juni 2005;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op het advies van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, gegeven op 28 juli 2005;

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

Besluit :

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

**Art. 2.** Het reglement van het sociaal hypothecair krediet van de "Société wallonne du Crédit social", zoals goedgekeurd door de Regering op 29 januari 2004, wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 oktober 2005.

Namen, 25 augustus 2005.

De Minister-President,  
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

## Bijlage

**Reglement van het sociaal hypotheccair krediet****1. Indoudsopgave.**

2. Inleiding - Algemeen.
3. Begripsbepalingen.
4. Globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 en huidige maandelijkse netto-inkomens van de aanvrager.
5. Bedrag van het hypotheccair krediet.
6. Lenende maatschappij.
7. Duur van het hypotheccair krediet.
8. Soorten hypotheccaire kredieten en rentevoeten.
9. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod.
10. Vastlegging en controle van de inkomens.
11. Afbetalingsmodaliteiten.
12. Vermogensvoorwaarden.
13. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier.
14. Door de leners aan te gaan verbintenissen.
15. Inwerkingtreding.

**2. Inleiding - Algemeen.**

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

Onder sociaal hypotheccair krediet in de zin van dit reglement, verstaat men de per hypotheek gewaarborgde kredietopening en de per hypotheek gewaarborgde leningen die verleend zijn onder 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 kostbare hypotheekschulden aangegaan tot dezelfde doeleinden als degene bedoeld in a);
- c) de financiering van de enige levensverzekeringspremie(s) 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 reglement verstaat men onder :

**Maatschappij :**

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

**Aanvrager :**

De natuurlijke persoon(onen) ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister met een machtiging tot verblijf voor onbepaalde tijd die een sociaal hypotheccair krediet aanvragen bij "Société wallonne du Crédit social" of het bijkantoor voor Sociaal Krediet.

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

**Inschrijvingsdatum voor 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 bijkantoor 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 woning 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 gehandicapte persoon op 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. hetzij de persoon die getroffen is door een lichamelijke of geestelijke ongeschiktheid waarvoor minimum 4 punten worden toegekend, krachtens artikel 6, § 2, 1<sup>o</sup>, van het koninklijk besluit van 28 maart 2003 tot uitvoering van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag, of waarvoor minimum 6 punten worden toegekend, overeenkomstig artikel 6, § 2, 4<sup>o</sup> van dezelfde regeling.

**Kind ten laste :**

De persoon voor wie, op de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag, 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 een 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 ongeborn 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.

Een gehandicapt kind wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.

De gehandicapte aanvrager wordt als een kind ten laste beschouwd.

Worden beschouwd als een kind ten laste op grond van de samenstelling van het gezin en op de inschrijvingsdatum van de aanvraag om hypothecair krediet :

- de personen, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, met uitzondering van de verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn, die doorgaans met de aanvrager samenleven, en die geen inkomen of vergoeding genieten;
- elke persoon die doorgaans met de aanvrager samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan.

**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 verplicht voldoen, eventueel na de prioritaire uitvoering van de met het hypothecair krediet gefinancierde werken, aan de vigerende normen betreffende de elektrische installaties alsmede aan de gezondheidswaarden en oppervlaktevoorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 1 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald. Bij gebrek aan voorziening in de financiering van aanpassingswerken in de aanvraag om hypothecair krediet wordt deze laatste geweigerd.

**Noodzakelijke gelden :**

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

**Bezwarende schuld :**

Hypothecaire schuld en ander aanverwantproduct waarvan de rentevoet aanzienlijk hoger is dan de huidige 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.

**4. Globaal belastbare jaarinkomens van het jaar N-2 en huidige maandelijkse netto-inkomens van de aanvragen.**

Globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2.

Voor de berekeningen van de globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2, wordt verstaan het geheel van de inkomens 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, op grond van de samenstelling van het gezin. Wanneer de aanvrager inkomens in een buitenlands land geniet, wordt de berekening van de in België toegepaste belasting in aanmerking genomen.

De globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 (of n-3 in voorkomend geval) worden gebruikt om de categorie hypothecair krediet waarop de aanvrager recht heeft, te bepalen.

De globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 worden op grond van de gegevens van het laatste beschikbare aanslagbiljet berekend als volgt : de globaal belastbare inkomens plus de afzonderlijk belastbare inkomens (met uitzondering van de achterstallige bedragen en van de vergoedingen en inkomen voortvloeiend uit een contractbreuk).

Huidige maandelijkse netto-inkomens.

Voor de berekeningen van de huidige maandelijkse netto-inkomens, wordt verstaan het geheel van het inkomen van de aanvrager. Wanneer de aanvrager inkomens in een buitenlands land geniet, wordt de berekening van de in België toegepaste belasting in aanmerking genomen.

De huidige maandelijkse netto-inkomens worden gebruikt om de maandelijkse terugbetaling van het hypothecair krediet en het minimale maandelijkse netto-inkomen dat beschikbaar moet blijven, te berekenen.

De berekening wordt uitgevoerd op grond van de volgende documenten die de aanvrager moet overmaken aan de Maatschappij voor het mobiel jaar vóór de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag.

a. Als de aanvrager in het kader van een arbeidsovereenkomst is aangeworven en/of als hij vervanginkomens en/of andere vergoedingen (met uitzondering van niet-belastbare gewone vergoedingen) geniet :

1. Een inkomensattest behoorlijk aangevuld en getekend door de werkgever of door de schuldenaar van inkomsten of door de instelling belast met de betaling van de vergoedingen (worden ook in aanmerking genomen de wegens een erkend handicap toegekende inkomens en de vergoedingen gekregen overeenkomstig wetgevingen bestemd voor de bevordering van de tewerkstelling en die een fiscale vrijstelling genieten).

2. De loonafrekeningen van de laatste 12 maanden en de Maatschappij kan alle overeenstemmende betalingsbewijzen vereisen.

a. Als de aanvrager zelfstandig is, een afschrift van de laatste fiscale aangifte en van de drie laatste aanslagbiljetten.

b. Een attest betreffende de afzonderlijk belastbare inkomens.

c. Een attest betreffende enigerlei niet-belastbare vergoedingen en enigerlei niet-belastbare voordelen (bij voorbeeld maaltijdscheques).

d. Een attest betreffende roerende inkomens waarvan de aangifte facultatief is.

De jaarlijkse netto-inkomens op de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag worden berekend als volgt :

- de som van de elementen die, in de zin van de fiscale aangifte, de globaal en afzonderlijk belastbare inkomens (met uitzondering van de achterstallige bedragen en de vergoedingen en inkomens voortvloeiend uit een contractbreuk) en andere vergoedingen (met uitzondering van enigerlei niet-belastbare vergoedingen) vormen. Voor een zelfstandige wordt het netto-exploitatieresultaat van de laatste fiscale aangifte in aanmerking genomen als dit resultaat coherent is ten opzichte van het aanslagbiljet van het jaar n-2;

- plus enigerlei niet-belastbare vergoedingen en voordelen;

- plus de roerende inkomens waarvan de aangifte facultatief is;

- min de betaalde onderhoudsuitkeringen (overeenkomstig het aanslagbiljet van n-2, behalve als wordt bewezen dat de betaling niet meer verschuldigd is)

min elk soort belasting en heffing dat berekend moet worden zoals vermeld in een aanslagbiljet opgemaakt op grond van de laatste vigerende fiscale regels (belastingen, gemeentebelasting, verschuldigd bedrag voor de bijzondere bijdrage voor de sociale verzekering en elk andere type belasting of heffing bedoeld in het aanslagbiljet).

De huidige maandelijkse netto-inkomens zijn gelijk aan de twaalfde van de som van de jaarlijkse netto-inkomens op de inschrijvingsdatum zoals hierboven berekend.

##### 5. Bedrag van de hypothecaire kredieten.

De maandelijkse terugbetaling 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 een derde van de huidige maandelijkse netto-inkomens, zoals bepaald volgens de in punt 4 bedoelde berekening. Het aldus gekregen bedrag wordt verhoogd met € 40 voor categorie II en met € 125 voor categorie III.

Rekening houdende met de maandelijkse terugbetaling van het geheel van de 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, zo niet 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 vier volgende grenzen :

- een maximumbedrag van het hypothecair krediet van :

- voor categorie I : € 75.000 verhoogd met € 10.000 als de lener de lening jongeren geniet en met € 10.000 per persoon ten laste. Als het aangevraagde bedrag het voor categorie I toegelaten maximumbedrag overschrijdt, behoort het hypothecair krediet tot categorie II of categorie III als het hoger is dan het voor categorie II toegelaten maximumbedrag.

- voor categorie II : € 107.000 verhoogd met € 10.000 als de lener de lening jongeren geniet en met € 10.000 per persoon ten laste. Als het aangevraagde bedrag het voor categorie II toegelaten maximumbedrag overschrijdt, behoort het hypothecair krediet tot categorie III;

- voor categorie III : € 150.000;

- een maximale bouwwaarde (inclusief BTW en terreinwaarde niet inbegrepen) van € 150.000 voor een nieuwe bouw;

- een maximale verkoopwaarde (geraamd na eventuele werken en inclusief BTW) van € 150.000 voor alle andere gevallen;

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

- 125 % van de

- bouwwaarde bepaald op grond van een ondernemingsprijsopgave (inclusief BTW en terreinwaarde niet inbegrepen) voor een nieuwe bouw;

- 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 bedrag.

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 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 worden op de leeftijd van 70 jaar. De duur van het hypothecair krediet moet worden vastgelegd door de Maatschappij op grond van de huidige maandelijkse netto-inkomens en de leeftijd van de lener.

Voor de hypothecaire kredieten van categorie III met variabele rentevoet is de terugbetalingsduur maximum twintig jaar.



## 7. Soorten hypothecaire kredieten en rentevoeten.

Er zijn drie categorieën hypothecaire kredieten : categorie I, II en III.

Voor de toekenning van een hypothecair krediet van categorie I en II moeten de globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 van de aanvrager die volgens de in punt 4 bedoelde berekening bepaald zijn, de in dit reglement vastgelegde drempels niet overschrijden die verhoogd zijn met € 1860 per kind ten laste.

Het bedrag van elke drempel en van de verhoging per kind ten laste wordt op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van € 50 op grond van de volgende formule :

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

(\*) 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.

De voor categorie I en II voorgestelde jaarlijkse rentevoeten zijn vast en niet-herzienbaar voor de duur van het hypothecair krediet en worden met 0,50 % per jaar door de Maatschappij verhoogd wanneer de woning gedeeltelijk (maximum 20 % van de bewoonbare oppervlakte) voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt.

De voor categorie III voorgestelde jaarlijkse rentevoeten zijn ofwel vast, ofwel variabel en worden met 0,50 % per jaar door de Maatschappij verhoogd wanneer de woning gedeeltelijk (maximum 20 % van de bewoonbare oppervlakte) voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt.

Voor de hypothecaire kredieten met variabele rentevoeten vindt de variatie om de vijf jaar plaats. In ieder geval wordt de variatie zowel naar boven als naar beneden beperkt tot maximum 2 %.

Op de eerste werkdag van elke maand en voor elke categorie hypothecair krediet deelt de Maatschappij de bijkantoren voor sociaal krediet de bedragen van de drempels en de rentevoeten over, die ze vanaf de basisrenten verminderd of verhoogd met het in dit reglement bepaalde maximumpercentage berekent, op voorwaarde dat de twee volgende bepalingen eerst worden toegepast :

- voor de hypothecaire kredieten van categorie I mag de rentevoet niet kleiner zijn dan 2 %;
- een percentage van 1 % moet bestaan voor hetzelfde product tussen de renten van categorie I en de renten van categorie II.

Voor een rijpheid van "n" jaren is de basisrente voor de vaste renten gelijk aan de som van de vier volgende elementen, aangezien de rijpheid met de duur van de terugbetaling van het hypothecair krediet overeenstemt :

1. gemiddelde van de IRS-rente offer side forward 4 maanden voor de rijpheid "n", berekend over vijf werkdagen vóór de bepalingsdatum van de renten;
2. bankmarge gebonden aan de kosten voor de financiering van de Maatschappij en bepaald naargelang van de marktvoorwaarden;
3. premie voor de dekking naar boven en naar beneden van de renten, gedragen door de Maatschappij om een vaste rentevoet te waarborgen;
4. duurimpact naargelang van de dalende tendens van de rentecurve (negatieve waarde als de renten op korte termijn lager zijn dan de renten op lange termijn, positieve waarde als de renten op korte termijn hoger zijn dan de renten op lange termijn).

Voor de variabele renten wordt de basisrente berekend op grond van de hierboven bepaalde financieringskosten verhoogd met de premie voor de dekking naar boven en op 2 % per jaar geplafoneerd, aangezien de rijpheid met de eerste periode zonder herziening overeenstemt.

De voorwaarden betreffende de drie categorieën hypothecaire kredieten zijn de volgende :

1. categorie I : bestemd voor de gezinnen wier de globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 die volgens de in punt 4 bedoelde berekening bepaald zijn, minimum € 8.900 bedragen en niet hoger dan € 13.750 (verhoogd zijn met € 1.860 per kind ten laste) zijn; de rentevoet is gelijk aan de basisrente (bepaald voor een rijpheid van 25 jaar) verminderd met maximum 2 % per jaar als op de schuldsaldoverzekering bij Whestia wordt ingetekend en met 1,80 % per jaar als een andere maatschappij erop heeft ingetekend. De vermindering mag niet lager zijn dan 1,40 % met een bij Whestia gesloten schuldsaldoverzekering;
2. categorie II : bestemd voor de gezinnen wier de globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 die volgens de in punt 4 bedoelde berekening bepaald zijn, de voor deze categorie bepaalde grenz overschrijden zonder hoger te zijn dan € 25000 (verhoogd met € 1860 per kind ten laste) en voor de gezinnen die een hypothecair krediet aanvragen, waarvan het bedrag hoger is dan de in punt 5 voor categorie I bepaalde grenzen; de rentevoet is gelijk aan de basisrente (bepaald voor een rijpheid van 25 jaar) verminderd met maximum 1 % per jaar als op de schuldsaldoverzekering bij Whestia wordt ingetekend en met 0,80 % per jaar als een andere maatschappij erop heeft ingetekend. De vermindering mag niet lager zijn dan 0,40 % met een bij Whestia gesloten schuldsaldoverzekering;
3. categorie III : bestemd voor de gezinnen wier de globaal belastbare jaarinkomens van het jaar n-2 die volgens de in punt 4 bedoelde berekening bepaald zijn , hoger zijn dan de voor categorie I en II voorziene inkomens, en voor de gezinnen die een hypothecair krediet aanvragen, waarvan het bedrag hoger is dan de in punt 5 voor categorie II bepaalde grenzen; de rentevoet is gelijk aan de basisrentevoet verhoogd met 0,45 % per jaar. De rentevoet wordt als volgt bepaald :
  - a. voor een rijpheid van 10 jaar als de duur van het hypothecair krediet tussen 5 en 10 jaar is inbegrepen;
  - b. voor een rijpheid van 15 jaar als de duur van het hypothecair krediet tussen 11 en 15 jaar is inbegrepen;
  - c. voor een rijpheid van 20 jaar als de duur van het hypothecair krediet tussen 16 en 20 jaar is inbegrepen;
  - d. voor een rijpheid van 25 jaar als de duur van het hypothecair krediet tussen 21 en 25 jaar is inbegrepen;
  - e. voor een rijpheid van 30 jaar als de duur van het hypothecair krediet hoger dan 26 jaar is.

### **8. Lenende maatschappij.**

Onder voorbehoud van de volgende bepalingen betreffende de bijkomende hypothecaire kredieten en de wederinkoop van bestaande hypothecaire kredieten waarvan het uitstaande bedrag gehouden is door de Maatschappij of door een bijkantoor, met inachtneming van de voorschriften van de erkenningsregeling voor de Bijkantoren voor maatschappelijk krediet en de beheers- en werkingsnormen van de Bijkantoren, treedt het Bijkantoor voor elke categorie van hypothecair krediet op als makelaar of lener volgens de door de Maatschappij verleende gewestelijke erkenning.

Het bijkantoor dat een eerste hypothecair krediet heeft verleend, kan een bijkomend hypothecair krediet verlenen, ongeacht de categorie, in tweede rang na de te zijnen gunste genomen inschrijving in eerste rang.

De Maatschappij verleent de door haar makelaars ingediende hypothecaire kredieten alsook de leningen bestemd voor de aanvragers van wie zij al schuldeiser is.

Voor de wederinkoop van een bestaand hypothecair krediet waarvan het uitstaande bedrag gehouden is door de Maatschappij kan het bijkantoor optreden als lener indien het beschikt over de erkenning voor de betrokken categorie van hypothecair krediet en indien de gehele verrichting met eigen gelden wordt gefinancierd. Zoniet treedt het bijkantoor op als makelaar en verleent de Maatschappij het hypothecair krediet.

### **9. Waarborgtermijn voor de rente en geldigheidstermijn voor het aanbod.**

Voor elke categorie van hypothecair krediet is de door de Maatschappij toegestane rente gelijk aan de laagste waarde tussen de rente van toepassing op de datum waarop de kredietaanvraag een inschrijvingsnummer krijgt en de rente van toepassing op de datum van beslissing tot toekenning door de Maatschappij. De beslissing tot toekenning of weigering moet worden genomen door de Maatschappij uiterlijk binnen 21 kalenderdagen na de inschrijvingsdatum. Bij gebrek aan beslissing binnen de gestelde termijn kan de aanvrager binnen dertig kalenderdagen een beroep indienen bij de Raad van bestuur van de "SWCS".

De rente van het hypothecair krediet wordt gewaarborgd tijdens 3 maanden vanaf het geschreven aanbod dat door de Maatschappij werd meegedeeld aan de aanvrager. Na die termijn moet een nieuwe kredietaanvraag worden ingediend.

### **10. Vastlegging en controle van het inkomen.**

Onder voorbehoud van het recht dat de Maatschappij geniet om bijkomende waarborgen te vereisen, mag ze de verlening van een hypothecair krediet weigeren indien de afbetalingscapaciteit niet aangetoond wordt of om elke andere reden, waaronder het resultaat van het onderzoek in het Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

### **11. Afbetalingsmodaliteiten.**

a. De hypothecaire kredieten worden terugbetaald d.m.v. constante maandelijkse afbetalingen. Elke afbetaling bevat een gedeelte van de rente en een gedeelte van het kapitaal.

b. Wat betreft de hypothecaire kredieten van categorie III met variabele rente, indien de herziening een wijziging van de rente veroorzaakt, wordt de aanvankelijke maandelijkse afbetaling gehandhaafd en de afbetalingsduur gewijzigd.

c. 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.

d. De leners geven, bij de ondertekening van de leningsakte, het voor de financiering van de werken voorbehouden gedeelte van het hypothecair krediet in pand ten gunste van de Maatschappij. Deze in onderpand gegeven gelden zullen, behoudens geldig verzet, worden gestort naargelang de vordering van de werken.

### **12. Vermogensvoorwaarden.**

Op de datum van ondertekening van de leningsakte betreffende het hypothecair krediet, mogen de aanvrager en de al dan niet aanverwante personen (op grond van de samenstelling van het gezin) met wie hij doorgaans samenwoont, met uitzondering van voorouders en afstammelingen, alleen of samen, geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van het geheel van een andere woning.

Van die voorwaarde wordt afgeweken voor :

a) Hetzij een overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning, voorzover ze door de lener en de al dan niet aanverwante personen met wie hij doorgaans samenleeft minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van goedkeuring van het hypothecair krediet door de Maatschappij.

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

c) Hetzij een andere woning voorzover ze vóór de ondertekening van de authentieke leningsakte is verkocht en op voorwaarde dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor het hypothecair krediet 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. 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 Maatschappij 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 bijlage 1 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 niet-naleving van bovenstaande verbintenissen vormt een voorwaarde van vervroegde opeisbaarheid van het geheel van de schuldvordering.

### **13. Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier.**

Storting aan het Bijkantoor voor Maatschappelijk Krediet van dossierkosten en van schattingskosten m.b.t. de in pand gegeven goederen. Het bedrag van elke soort kosten wordt vastgesteld door de Maatschappij. Indien de Maatschappij weigert het aangevraagde hypothecair krediet te verlenen en er geen aanbod is, worden de dossierkosten terugbetaald aan de aanvrager door het Bijkantoor.

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

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.

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 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, dat een renteverhoging, zoals bedoeld in punt 7, 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 Unie 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. SLOTBEPALINGEN.**

Vanaf 1 januari 2006 wordt het expertiseverslag, vereist om een nummer toe te kennen aan elke aanvraag om hypothecair krediet, opgesteld door de Maatschappij wanneer die optreedt als lener.

Op aanvraag van een Bijkantoor dat optreedt als lener, kan de Maatschappij het vereiste expertiseverslag opstellen voor laatstgenoemde. Een aangifte van schuldvordering betreffende de kost van de uitgevoerde expertise wordt dan gestuurd door de Maatschappij.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 25 augustus 2005 houdende goedkeuring van het reglement van de leningen van de "Société wallonne du Crédit social".

Namen, 25 augustus 2005.

De Minister-President,  
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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