

ANNEXE

Règlement spécifique de l'octroi des crédits de la SWCS et des guichets du crédit social

CHAPITRE 1^{er}. — *Considérations générales*Article 1^{er}. Présentation - Généralités

La Société wallonne du Crédit social et les guichets du crédit social octroient des crédits, aux conditions du Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits, tel qu'approuvé par le Gouvernement.

Art. 2. Définitions

Outre les définitions reprises dans le Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la SWCS et les guichets du crédit social approuvé par le Gouvernement wallon (arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2015), il convient d'entendre, pour l'application du présent Règlement par :

a) « valeur vénale du bien », la valeur actuelle déterminée par un expert désigné par la Société, dans l'état dans lequel le bien se trouve au moment de l'expertise, augmentée d'une valorisation des travaux éventuels financés.

La société prêteuse peut, pour toute demande de prêt, imposer une expertise selon le modèle fourni par la Société. L'expertise est réalisée par un expert de la Société ou par un expert agréé par elle.

b) « dette onéreuse », la dette hypothécaire ou relative à un autre produit apparenté, mettant en péril la conservation de la propriété du logement en raison des modalités de remboursement qui ne correspondent plus à la situation financière du demandeur ou en raison de la nécessité de contracter un prêt complémentaire pour le financement de travaux indispensables à la conservation du logement, et qui mettrait en péril la capacité de remboursement.

c) « revenus nets mensuels actuels », les revenus mensuels destinés à établir la capacité de remboursement du demandeur. La Société établit le détail et les modalités précises du calcul de ceux-ci.

d) « grille des taux applicable à la demande de crédit », celle fixée à la date d'immatriculation de la demande de crédit.

e) « date d'immatriculation », date de réception de la demande de crédit complétée par les pièces requises à l'instruction de la demande, après validation par la Société.

Art. 3. Constitution du dossier

La Société prêteuse requiert des demandeurs tous documents nécessaires à l'instruction de la demande de crédit.

Moyennant l'autorisation écrite du demandeur et /ou des personnes avec lesquelles il vit habituellement, la Société peut solliciter des services compétents des administrations les attestations relatives à leurs revenus imposables, à leurs propriétés immobilières, à la composition de famille, aux allocations familiales perçues et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

Art. 4. Libération des sommes destinées aux travaux

§ 1^{er}. Lorsque le but du crédit consiste dans le financement de travaux, la libération des fonds destinés aux travaux se fera au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sauf valable opposition, conformément à la note travaux signée par le demandeur et sur base de documents comptables officiels émanant de l'entreprise inscrite à la Banque carrefour des entreprises ou, à défaut, ayant une autorisation de non-identification pour la T.V.A., avec dépôt d'une déclaration ponctuelle auprès du Bureau central de T.V.A. pour assujettis étrangers.

§ 2. Le demandeur a l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art au moyen de matériaux de qualité selon les plans, devis et/ou cahiers des charges remis à la SWCS lors de l'instruction de la demande et repris dans la note de travaux. En cas de non-respect de ses engagements par le demandeur, les fonds ne sont pas libérés.

§ 3. L'ensemble des travaux doit être réalisé endéans les deux années à partir de la date de signature de l'acte ou du contrat. Ce délai peut être prolongé de 6 mois si le demandeur démontre qu'il n'a pas pu effectuer les travaux dans le délai imparti pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.

Art. 5. Capacité financière et refus d'octroi

La société prêteuse a le droit de réclamer des garanties complémentaires et, sur décision motivée, peut refuser l'octroi du crédit pour toute raison et notamment lorsque la capacité financière des demandeurs, compte tenu des charges financières existantes et à venir, est considérée comme insuffisante.

Art. 6. Modalités de remboursement

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

§ 2. Les emprunteurs cèdent à la société prêteuse la quotité cessible de leur salaire, traitement, indemnités à concurrence de tous montants exigibles, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt ou annexée au contrat de crédit.

§ 3. Lorsque le prêt hypothécaire a pour objet le financement de travaux dont tout ou partie peut être couvert par une aide de la Région, notamment les primes à la rénovation ou les primes énergie, l'emprunteur bénéficiaire de ces aides doit affecter le montant de la prime ou de ces primes au remboursement du prêt, une fois terminés tous les travaux ouvrant le droit à une prime. Ce remboursement anticipé a pour effet, en fonction de la capacité financière de l'emprunteur, de modifier la durée du prêt ou le montant de la mensualité.

§ 4. Pour l'écopack ou le rénopack consenti au moyen d'un prêt à tempérament, l'affectation en remboursement anticipé de la ou des primes a pour effet de modifier la durée du prêt, une fois terminés tous les travaux ouvrant le droit à une prime.

Art. 7. Autres engagements à prendre par les emprunteurs

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

- 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'assurances agréée par la FSMA et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;
- consentir à la visite du logement par les délégués de la société prêteuse;
- ne pas vendre le logement, sauf accord préalable et écrit de la société prêteuse.

En outre, en cas de prêt hypothécaire, l'emprunteur s'engage à occuper le logement dans les deux ans de la signature de l'acte.

Le non-respect de ces engagements constitue une cause d'exigibilité immédiate du crédit.

CHAPITRE 2. — *De l'Accesspack*

Art. 8. Société prêteuse

§ 1^{er}. Sous réserve des prescriptions particulières dont question à l'article 11 relatif aux prêts complémentaires, le Guichet intervient en qualité de courtier ou de prêteur dans le respect des dispositions contenues dans les arrêtés du Gouvernement wallon relatifs à l'agrément des Guichets et aux normes de gestion et de fonctionnement des Guichets.

§ 2. La société prêteuse qui a octroyé un premier crédit hypothécaire peut octroyer un crédit complémentaire, soit hypothécaire en 2^e rang, soit sous seing privé.

§ 3. 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.

Art. 9. Détermination de la grille des taux

§ 1^{er}. Le taux du crédit est fixé à la date d'immatriculation en fonction des Revenus imposables globalement (RIG) du demandeur, sur base de la grille ci-dessous :

	RIG du ménage de (€)	A (€)
Taux 1	0	15.600,00
Taux 2	15.600,01	18.700,00
Taux 3	18.700,01	21.900,00
Taux 4	21.900,01	26.500,00
Taux 5	26.500,01	31.100,00
Taux 6	31.100,01	41.100,00
Taux 7	41.100,01	51.300,00

§ 2. Les taux d'intérêt sont fixés mensuellement par le Conseil d'administration de la Société en tenant compte notamment du taux du marché, du coût de financement de la Société et du niveau de production du secteur.

§ 3. Les taux d'intérêt mensuels sont fixes pour la durée du crédit.

§ 4. Pour un prêt complémentaire, voir article 11 du présent Règlement.

Art. 10. Durée des crédits

La durée s'échelonne entre 5 et 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 75 ans. Elle est fixée par la société prêteuse en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir, de l'âge du demandeur, du but du crédit sollicité.

Art. 11. Prêts complémentaires

§ 1^{er}. Le taux d'intérêt appliqué est calculé en application de l'article 9 du présent Règlement.

Si les revenus imposables globalement du demandeur sont supérieurs au montant maximum fixé à l'article 9, le taux d'intérêt appliqué sera de 50 points de base (l'an) supérieur au taux le plus élevé.

Les valeurs vénales maximales fixées dans le Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la SWCS et les Guichets du crédit social (AGW du 17 décembre 2015) restent d'application.

§ 2. Le montant du prêt complémentaire ne peut excéder la différence entre le capital maximal empruntable à la date d'immatriculation et le solde restant dû du/des prêt(s) en cours auprès de la Société prêteuse ou le montant de l'inscription hypothécaire en 1^{er} rang dans les autres cas.

§ 3. En cas de prêt complémentaire sans inscription hypothécaire, la durée de ce prêt ne peut être supérieure à la durée restante du prêt principal.

Art. 12. Délai de garantie de taux et de validité de l'offre

§ 1^{er}. L'acte de crédit doit être signé dans un délai de 120 jours calendrier à partir de la date d'immatriculation.

§ 2. Le taux de l'offre de crédit est garanti pour autant que ce délai soit respecté, à défaut, une nouvelle demande de crédit doit être introduite.

Art. 13. Frais

§ 1^{er}. Les frais de constitution dossier et d'expertise sont à charge du demandeur et sont fixés dans le tarif en vigueur au moment de l'immatriculation.

§ 2. Si la société prêteuse refuse d'octroyer le crédit hypothécaire demandé et qu'il n'y a pas d'offre, elle rembourse au demandeur les frais de constitution de dossier.

CHAPITRE 3. — *Du rénopack et de l'écopack*

Art. 14. Durée des crédits

Sauf si le crédit est accordé de manière concomitante à un accespack hypothécaire, la durée du crédit est fixée par la société prêteuse après évaluation de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir avec un maximum de 15 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 80 ans.

Art. 15. Durée de validité des informations précontractuelles

Les informations précontractuelles sont valables pendant un délai de quatre mois pour autant qu'aucun élément neuf, susceptible de remettre la décision d'octroi en cause dont notamment le résultat de la consultation de la centrale des crédits aux particuliers, ne soit intervenu avant la signature du contrat de prêt.

Art. 16. Garanties

Le demandeur a la faculté de solliciter la conclusion d'un contrat d'assurance vie. La prime peut être prêtée par la société prêteuse dans les limites des montants fixés à l'article 17 du Règlement général.

Art. 17. Détermination du montant des primes

Le montant des primes est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements.

CHAPITRE 4. — *Dispositions particulières*

Art. 18. Dispositions dérogatoire

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, le Comité de crédit de la Société peut déroger aux dispositions des articles 4, 10, 11, § 2 et § 3, 12, § 1 et § 2, et 14 du présent Règlement.

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2016/200760]

22. JANUAR 2016 — Ministerialerlass zur Genehmigung der spezifischen Regelung der Kredite, die von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft ("Société wallonne du Crédit social") und den Sozialkreditschaltern ("guichets du crédit social") gewährt werden

Der Minister für lokale Behörden, Städte, Wohnungswesen und Energie,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse;

Aufgrund des zwischen der Wallonischen Region und der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft abgeschlossenen Geschäftsführungsvertrags 2013-2018;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Dezember 2009 zur Abänderung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) und der "Guichets du crédit social" (Sozialkreditschalter);

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 17. Dezember 2015 zur Genehmigung der allgemeinen Regelung zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze für die Gewährung der Kredite durch die Wallonische Sozialkreditgesellschaft ("Société wallonne du crédit social") und die Sozialkreditschalter ("Guichets du crédit social");

Aufgrund der am 12. November 2015 vom Verwaltungsrat der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft unter Vorbehalt der ministeriellen Genehmigung angenommenen spezifischen Regelung der Kredite, die von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft und den Sozialkreditschaltern gewährt werden,

Beschließt:

Artikel 1 - Die als Anhang beigefügte spezifische Regelung der Kredite, die von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft und den Sozialkreditschaltern gewährt werden, wird genehmigt.

Art. 2 - Die Regelung über die Hypothekendarlehen der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft und der Schalter, so wie sie im Anhang zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 15. Dezember 2009 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du crédit social" und der "Guichets du crédit social" angeführt wird, und der Ministerialerlass vom 17. Juni 2010 zur Ausführung der Nummern 7 und 12 der Anlage zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 15. Dezember 2009 zur Abänderung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) und der "Guichets du crédit social" (Sozialkreditschalter) bleiben übergangsweise weiterhin anwendbar auf jeden vor dem 1. Januar 2016 eingereichten Antrag (eingetragene Akte).

Art. 3 - Der vorliegende Erlass wird am 1. Januar 2016 wirksam.

Namur, den 22. Januar 2016

P. FURLAN

ANHANG

Spezifische Regelung für die Gewährung der Kredite durch die Wallonische Sozialkreditgesellschaft ("SWCS") und die Sozialkreditschalter

KAPITEL 1. — *Allgemeines*

Artikel 1 - Darstellung - Allgemeines

Die Wallonische Sozialkreditgesellschaft und die Sozialkreditschalter gewähren Kredite zu Bedingungen, die in der von der Regierung genehmigten allgemeinen Regelung zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze für die Gewährung von Darlehen bestimmt sind.

Artikel 2 - Begriffsbestimmungen

Neben den Definitionen, die in der von der Wallonischen Regierung genehmigten allgemeinen Regelung zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze für die Gewährung von Darlehen stehen (Erlass der Wallonischen Regierung vom 17. Dezember 2015), gelten zwecks der Anwendung vorliegender Regelung die folgenden Begriffsbestimmungen:

a) "Verkaufswert des Gutes": der gegenwärtige Wert, der von einem durch die Gesellschaft benannten Sachverständigen bestimmt wird, in dem Zustand, in dem sich das Gut zum Zeitpunkt des Sachverständigengutachtens befindet, zuzüglich einer Bewertung der eventuellen, finanzierten Arbeiten.

Für jeden Kreditantrag kann der Kreditgeber ein Sachverständigengutachten nach dem von der Gesellschaft gegebenen Muster auferlegen. Das Sachverständigengutachten wird von einem Sachverständigen der Gesellschaft, oder von einem von Letzterer zugelassenen Sachverständigen durchgeführt.

b) "teure Schuld": die Hypothekenschuld oder die mit einem sonstigen verwandten Produkt verbundene Schuld, die die Erhaltung des Eigentums der Wohnung gefährdet, weil deren Rückzahlungsmodalitäten der Finanzlage des Antragstellers nicht mehr entsprechen, oder wegen der Notwendigkeit, für die Finanzierung von zur Erhaltung der Wohnung notwendigen Arbeiten ein ergänzendes Darlehen aufzunehmen, das die Rückzahlungsfähigkeit gefährden würde.

c) "aktuelles monatliches Nettoeinkommen": das monatliche Einkommen, das zur Bestimmung der Rückzahlungsfähigkeit des Antragstellers dient. Die Gesellschaft legt die Einzelheiten und die genauen Berechnungsmodalitäten dieses Einkommens fest.

d) "auf den Kreditantrag anwendbare Zinssatztafel": die am Datum der Immatrikulation des Darlehensantrags festgelegte Tabelle der Zinssätze.

e) "Immatrikulationsdatum": Datum des Eingangs des Kreditantrags samt allen Unterlagen, die nach Validierung durch die Gesellschaft zur Untersuchung des Antrags nötig sind.

Artikel 3 - Erstellung der Akte

Der Kreditgeber verlangt von den Antragstellern alle Dokumente, die zur Untersuchung des Kreditantrags nötig sind.

Mit der schriftlichen Zustimmung des Antragstellers und/oder der gewöhnlich mit ihm lebenden Personen kann die Gesellschaft bei den zuständigen Dienststellen der Behörden die Bescheinigungen betreffend ihr steuerpflichtiges Einkommen, ihr Immobilieneigentum, die Haushaltszusammensetzung, die bezogenen Kinderzulagen und die Anerkennung als behinderte Person beantragen.

Artikel 4 - Auszahlung der für die Arbeiten bestimmten Summen

§ 1. Wenn der Zweck des Darlehens die Finanzierung von Arbeiten ist, werden die für die Arbeiten bestimmten Summen, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird, je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten ausgezahlt, in Übereinstimmung mit dem von dem Antragsteller unterzeichneten Arbeitenblatt und auf der Grundlage von offiziellen Buchführungsunterlagen, die von dem Unternehmen ausgestellt werden, das bei der Zentralen Datenbank der Unternehmen eingetragen ist, oder, wenn dies nicht der Fall, das über eine Genehmigung für die MWSt-Nichtidentifizierung verfügt, und eine punktuelle Erklärung bei dem Zentralen Mehrwertsteueramt für ausländische Steuerpflichtige hinterlegt.

§ 2. Der Antragsteller hat die Pflicht, die Arbeiten fachgerecht und anhand qualitätsvoller Materialien gemäß den Plänen, Kostenvoranschlägen und/oder Lastenheften, die der "SWCS" bei der Untersuchung des Antrags abgegeben und in dem Arbeitenblatt aufgenommen wurden, auszuführen oder ausführen zu lassen. Hält der Antragsteller seine Verpflichtungen nicht ein, werden die Geldmittel nicht ausgezahlt.

§ 3. Die gesamten Arbeiten müssen innerhalb von zwei Jahren ab dem Datum der Unterzeichnung der Urkunde oder des Vertrags ausgeführt werden. Diese Frist kann um 6 Monate verlängert werden, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt, dass er die Arbeiten aus Gründen, die ihm nicht zur Last gelegt werden können, nicht innerhalb der eingeräumten Frist durchführen konnte.

Artikel 5 - Finanzkraft und Verweigerung des Kredits

Der Kreditgeber hat das Recht, zusätzliche Garantien zu verlangen und, auf begründeten Beschluss, aus jeglichem Grund und insbesondere, wenn die Finanzkraft der Antragsteller unter Berücksichtigung bestehender und künftiger finanzieller Lasten als unzureichend betrachtet wird, die Gewährung des Darlehens zu verweigern.

Artikel 6 - Rückzahlungsmodalitäten

§ 1. Die Darlehen sind durch konstante Monatsraten zurückzuzahlen. Jede Monatsrate schließt eine aus Kapital und ggf. eine aus Zinsen bestehende Komponente ein.

§ 2. Die Darlehensnehmer treten durch eine in die Darlehensurkunde eingefügte oder dem Kreditvertrag beigefügte Sonderklausel den abtretbaren Anteil ihrer Löhne, Gehälter und Vergütungen bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge an den Kreditgeber ab.

§ 3. Wenn das Hypothekendarlehen die Finanzierung von Arbeiten bezweckt, die insgesamt oder teilweise durch eine Beihilfe der Region, insbesondere Renovierungs- oder Energieprämien, gedeckt werden können, muss der Darlehensnehmer, der diese Beihilfen empfängt, nachdem alle Arbeiten, die den Anspruch auf eine Prämie eröffnen, zu Ende geführt wurden, den Betrag der Prämie oder dieser Prämien für die Rückzahlung des Darlehens benutzen. Durch diese vorzeitige Rückzahlung wird, je nach der Finanzkraft des Darlehensnehmers, die Laufzeit des Darlehens oder der Betrag der Monatsrate geändert.

§ 4. Für das mittels eines Teilzahlungsdarlehens gewährte Ecopack oder Renopack wird durch die Tatsache, dass die Prämie(n), nachdem alle Arbeiten, die den Anspruch auf eine Prämie eröffnen, zu Ende geführt wurden, zwecks der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens benutzt wird (werden), die Laufzeit des Darlehens geändert.

Artikel 7 - Sonstige, von den Darlehensnehmern einzugehende Verpflichtungen

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

- die Wohnung für ihren ganzen Wert bei einer von der Autorität Finanzielle Dienste und Märkte (FSMA) zugelassenen Versicherungsgesellschaft gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen zu versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmäßig zu zahlen;
- den Besuch von Beauftragten der Gesellschaft in die Wohnung zu gestatten;
- die Wohnung nicht zu verkaufen, außer wenn die Gesellschaft ihre vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

Im Falle eines Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die Wohnung binnen zwei Jahren nach der Unterschrift der Urkunde zu beziehen.

Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen bildet eine Ursache der sofortigen Fälligkeit des Darlehens.

KAPITEL 2. — *Accesspack*

Artikel 8 - Kreditgeber

§ 1. Vorbehaltlich der besonderen Vorschriften nach Artikel 11 bezüglich der zusätzlichen Darlehen tritt der Schalter als Makler oder Darlehensgeber auf, unter Einhaltung der Bestimmungen der Erlasse der Wallonischen Regierung über die Zulassung und die Verwaltungs- und Betriebsnormen der Schalter.

§ 2. Der Kreditgeber, der ein erstes Hypothekendarlehen gewährt hat, kann ein zusätzliches Darlehen gewähren, entweder in der Form eines zweitrangigen Hypothekendarlehens oder durch eine privatschriftliche Urkunde.

§ 3. Für den Rückkauf eines Hypothekendarlehens, dessen ausstehender Betrag von der Gesellschaft oder einem Schalter gehalten wird, kann der Schalter als Darlehensgeber auftreten, 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 auf und gewährt die Gesellschaft das Hypothekendarlehen.

Artikel 9 - Festlegung der Zinsentabelle

§ 1. Der Kreditsatz wird am Datum der Immatrikulation aufgrund des global steuerpflichtigen Einkommens des Antragstellers nach folgender Tabelle festgelegt:

	Global steuerpflichtiges Einkommen (€) von	bis
Satz 1	0	15.600,00
Satz 2	15.600,01	18.700,00
Satz 3	18.700,01	21.900,00
Satz 4	21.900,01	26.500,00
Satz 5	26.500,01	31.100,00
Satz 6	31.100,01	41.100,00
Satz 7	41.100,01	51.300,00

§ 2. Die Zinssätze werden jeden Monat vom Verwaltungsrat der Gesellschaft festgelegt, insbesondere unter Berücksichtigung des auf dem Markt geltenden Satzes, der Finanzierungskosten für die Gesellschaft und der Produktionsrate des Sektors.

§ 3. Die monatlichen Zinssätze werden für die Laufzeit des Darlehens bestimmt.

§ 4. Für ein zusätzliches Darlehen, siehe Artikel 11 vorliegender Regelung.

Artikel 10 - Laufzeit der Darlehen

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Darlehen muss vollständig getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer 75 Jahre wird. Die Laufzeit wird vom Kreditgeber festgelegt, insbesondere je nach der Art der Wohnung, der Rückzahlungsfähigkeit unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen finanziellen Lasten, des Alters des Antragstellers und des Zwecks des beantragten Darlehens.

Artikel 11 - Zusätzliche Darlehen

§ 1. Der angewandte Zinssatz wird in Anwendung von Artikel 9 vorliegender Regelung berechnet.

Wenn das global steuerpflichtige Einkommen des Antragstellers den Höchstbetrag nach Artikel 9 übertrifft, wird der angewandte Zinssatz 50 Basispunkte (jährlich) höher als der höchste Satz sein.

Die Höchstverkaufswerte laut der allgemeinen Regelung zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze für die Gewährung der Kredite durch die Wallonische Sozialkreditgesellschaft und die Sozialkreditschalter (EWR vom 17. Dezember 2015) gelten weiterhin.

§ 2. Der Betrag des zusätzlichen Darlehens darf den Unterschied nicht übersteigen zwischen dem am Immatrikulationsdatum verleihbaren Höchstbetrag und der Restschuld aus dem/den laufenden Darlehen bei dem Kreditgeber bzw. dem Betrag der erstrangigen Hypothekeneintragung in den anderen Fällen.

§ 3. Im Falle eines zusätzlichen Darlehens ohne Hypothekeneintragung darf die Laufzeit dieses Darlehens die restliche Laufzeit des Hauptdarlehens nicht übersteigen.

Artikel 12 - Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots

§ 1. Die Krediturkunde muss innerhalb einer Frist von 120 Kalendertagen ab dem Immatrikulationsdatum unterzeichnet werden.

§ 2. Der Satz des Kreditangebots wird garantiert, insofern diese Frist eingehalten wird; sonst muss ein neuer Kreditantrag eingereicht werden.

Artikel 13 - Kosten

§ 1. Die Kosten für das Anlegen der Akte und für die Begutachtung gehen zu Lasten des Antragstellers und werden zum Tarif festgelegt, der zum Zeitpunkt der Immatrikulation anwendbar ist.

§ 2. Wenn der Kreditgeber verweigert, das beantragte Hypothekendarlehen zu gewähren, und wenn kein Angebot vorliegt, zahlt er dem Antragsteller die Kosten für das Anlegen der Akte zurück.

KAPITEL 3. — *Renopack und Ecopack*

Artikel 14 - Laufzeit der Darlehen

Außer wenn das Darlehen gleichzeitig mit einem hypothekarischen Accespack gewährt wird, wird die Laufzeit des Darlehens nach einer Bewertung der Rückzahlungsfähigkeit unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen finanziellen Lasten vom Kreditgeber festgelegt; die Höchstlauffrist des Darlehens beträgt 15 Jahre, wobei das Darlehen vollständig getilgt sein muss, wenn der Darlehensnehmer 80 Jahre wird.

Artikel 15 - Gültigkeitsdauer der vorvertraglichen Informationen

Die vorvertraglichen Informationen haben eine Gültigkeitsdauer von vier Monaten, unter der Bedingung, dass vor der Unterschrift des Darlehensvertrags kein neuer Tatbestand, worunter insbesondere das Ergebnis der Befragung der Zentrale für Kredite an Privatpersonen, eintritt, der den Beschluss zur Gewährung des Darlehens in Frage stellen könnte.

Artikel 16 - Garantien

Der Antragsteller hat die Möglichkeit, den Abschluss einer Ablebensversicherung anzufordern. Die Versicherungsprämie kann unter Einhaltung der Grenzbeträge nach Artikel 17 der allgemeinen Regelung von dem Kreditgeber geliehen werden.

Artikel 17 - Bestimmung des Betrags der Prämien

Der Betrag der Prämien wird in Übereinstimmung mit dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 26. März 2015 zur Einführung einer Prämienregelung für Privatpersonen, die Energieeinsparungen sowie die Renovierung von Wohnungen fördert, berechnet.

KAPITEL 4. — *Sonderbestimmungen*

Artikel 18 - Abweichende Bestimmungen

In außergewöhnlichen, ordnungsgemäß begründeten Fällen kann der Kreditausschuss der Gesellschaft von den Bestimmungen der Artikel 4, 10, 11 § 2 und § 3, 12 § 1 und § 2, und der vorliegenden Regelung abweichen.

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2016/200760]

22 JANUARI 2016. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het specifieke reglement van de kredieten toegestaan door de « Société wallonne du crédit social » (Waalse maatschappij voor sociaal krediet) en de « Guichets du crédit social » (Sociaal kredietloketten)

De Minister van de Plaatselijke Besturen, de Stad, Huisvesting en Energie,

Gelet op het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen;

Gelet op het beheerscontract 2013-2018 gesloten tussen het Waalse Gewest en de "Société wallonne du Crédit social";

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 15 december 2009 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de « Société wallonne de crédit social » en de « Guichets du crédit social »;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 17 december 2015 tot goedkeuring van het algemeen reglement houdende de algemene beginselen tot toekenning van kredieten door de « Société wallonne de crédit social » en de « Guichets du crédit social »;

Gelet op het specifieke reglement van de kredieten toegestaan door de « Société wallonne de crédit social » en de « Guichets du crédit social », goedgekeurd op 12 november 2015 door de Raad van bestuur van de « Société wallonne de crédit social », onder voorbehoud van de ministeriële goedkeuring,

Besluit :

Artikel 1. Het bijgevoegde specifieke reglement van de kredieten toegestaan door de « Société wallonne du crédit social » en de « Guichets du crédit social » is goedgekeurd.

Art. 2. Het reglement van de hypotheekleningen van de « Société wallonne de crédit social et des guichets », zoals opgenomen in de bijlage bij het besluit van de Waalse Regering van 15 december 2009 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de « Société wallonne de crédit social » en de « Guichets du crédit social » en het ministerieel besluit tot uitvoering van de punten 7 en 12 van de bijlage bij het besluit van de Waalse Regering van 15 december 2009 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de « Société wallonne de crédit social » en de « guichets du crédit social » blijven, bij wijze van overgangsmaatregel, van toepassing op elke aanvraag (geregistreerd dossier) ingediend vóór 1 januari 2016.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2016.

Namen, 22 januari 2016.

P. FURLAN

BIJLAGE

Specifiek reglement voor de toekenning van kredieten door de « SWCS » en de « guichets du crédit social »

HOOFDSTUK 1. — *Algemene overwegingen*

Artikel 1. Inleiding - Algemeenheden

De « Société wallonne du crédit social » en de « Guichets du crédit social » staan kredieten toe onder de voorwaarden van het algemeen reglement houdende de algemene beginselen tot toekenning van kredieten, zoals goedgekeurd door de Regering.

Art. 2. Definities

Behalve de definities opgenomen in het algemeen reglement houdende de algemene beginselen tot toekenning van kredieten door de « SWCS » en de « Guichets du crédit social » zoals goedgekeurd door de Waalse Regering (besluit van de Waalse Regering van 17 december 2015) wordt voor de toepassing van dit reglement verstaan onder :

a) « handelswaarde van het goed », de huidige waarde berekend door een deskundige die door de Maatschappij aangewezen wordt, in de staat waarin het goed zich bevindt op het moment van de expertise, verhoogd met een opwaardering van de gefinancierde eventuele werken.

Voor elke leningsaanvraag kan de kredietmaatschappij een expertise opleggen op grond van het model verstrekt door de Maatschappij. De expertise wordt uitgevoerd door een deskundige van de Maatschappij of door een deskundige die zij erkend heeft.

b) « zware schuld », de hypotheekschuld of schuld i.v.m. een ander aanverwant product die het behoud van de eigendom van de woning in gevaar brengt vanwege de afbetalingsmodaliteiten, die niet meer stroken met de financiële toestand van de aanvrager, of vanwege de noodzaak om een bijkomende lening aan te gaan ter financiering van werken die nodig zijn voor het behoud van de woning en die het afbetalingsvermogen in gevaar zou brengen.

c) « huidige netto-maandinkomens », de maandinkomens op grond waarvan het afbetalingsvermogen van de aanvrager kan worden bepaald. De Maatschappij bepaalt de gedetailleerde en precieze berekeningsgegevens.

d) « rentevoetrooter die toepasselijk is op de kredietaanvraag », rooster vastgelegd op de datum van inschrijving van de kredietaanvraag.

e) « datum van inschrijving », datum van ontvangst van de kredietaanvraag, die vergezeld gaat van de stukken vereist voor het onderzoek van de aanvraag, na goedkeuring door de Maatschappij.

Art. 3. Aanleg van het dossier

De Kredietmaatschappij verzoekt de aanvragers om alle stukken die nodig zijn voor het onderzoek van de kredietaanvraag.

Met de schriftelijke toestemming van de aanvrager en/of van de personen met wie hij doorgaans samenleeft, kan de Maatschappij de bevoegde diensten van de besturen verzoeken om de attesten betreffende hun belastbare inkomens, hun onroerende eigendommen, de gezinssamenstelling, de ontvangsten kinderbijslag en de vaststelling van de hoedanigheid van gehandicapte persoon.

Art. 4. Storting van de sommen bestemd voor de werken

§ 1. Als het krediet voor de financiering van de werken dient, worden de fondsen gestort naarmate de werken vorderen, behalve geldig bezwaar, overeenkomstig de nota betreffende de werken ondertekend door de aanvrager en op basis van officiële rekenkundige stukken uitgaand van de onderneming ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen of, zo niet, op grond van een toestemming van non-identificatie voor de btw, met overlegging van een punctuele aangifte bij het Centraal bureau voor buitenlandse btw-belastingplichtigen.

§ 2. De aanvrager is ertoe verplicht de werken volgens de regels der kunst uit te voeren of te laten uitvoeren met kwaliteitsmateriaal overeenkomstig de plannen, bestekken en/of lastenkohieren overgemaakt aan de « SWCS » bij het onderzoek van de aanvraag en opgenomen in de nota betreffende de werken. Als de aanvrager zijn verbintenissen niet nakomt, worden de fondsen niet gestort.

§ 3. Het geheel van de werken wordt uitgevoerd binnen twee jaar, te rekenen van de datum waarop de akte of de overeenkomst ondertekend wordt. Die termijn kan met zes maanden verlengd worden als de aanvrager bewijst dat hij de werken niet binnen de toegestane termijn heeft kunnen uitvoeren om redenen die niet aan hem toe te schrijven zijn.

Art. 5. Financieel vermogen en weigering tot toekenning

De kredietmaatschappij heeft het recht om bijkomende garanties te vorderen en kan, bij gemotiveerde beslissing, de toekenning van het krediet om eender welke reden weigeren, met name als de financiële draagkracht van de aanvragers, rekening houdend met de bestaande en toekomstige financiële lasten, ontoereikend wordt geacht.

Art. 6. Afbetalingsmodaliteiten

§ 1. De kredieten worden terugbetaald d.m.v. constante maandelijkse afbetalingen. Elke maandelijkse afbetaling bevat een deel kapitaal en, desgevallend, een deel rente.

§ 2. De leners staan het overdraagbare gedeelte van hun salaris, loon, wedde, vergoedingen ten belope van alle opeisbare bedragen aan de Maatschappij af op grond van een bijzondere clause opgenomen in de leningsakte of gevoegd bij de kredietovereenkomst.

§ 3. Als de hypothecaire lening dient voor de financiering van werken waarvan het geheel of een gedeelte door een tegemoetkoming van het Gewest gedekt wordt, met name renovatie- of energieprijzen, moet de lener die de tegemoetkomingen geniet, het bedrag van die premie(s) voor de afbetaling van de lening bestemmen, na voltooiing van alle werken die het recht op een premie openen. Die voortijdige afbetaling heeft tot gevolg dat de duur van de lening of het bedrag van de maandelijkse afbetaling gewijzigd wordt, naar gelang van de financiële draagkracht van de lener.

§ 4. Wat betreft het ecopack of het renopack toegestaan d.m.v. een lening op afbetaling, heeft de voortijdige afbetaling van de premie(s) tot gevolg dat de duur van de lening gewijzigd wordt zodra de werken die het recht op een premie openen voltooid zijn.

Art. 7. Andere verbintenissen die door de leners aangegaan moeten worden

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

- de woning voor de totale waarde ervan tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffingen te verzekeren bij een door de FSMA erkende verzekeringsmaatschappij en de verzekeringspremies regelmatig te betalen;
- de woning te laten bezichtigen door de afgevaardigden van de Kredietmaatschappij;
- de woning niet te verkopen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de kredietmaatschappij.

Bovendien verbindt de lener zich in geval van hypothecaire lening ertoe de woning te gebruiken binnen twee jaar na de ondertekening van de akte.

Als die verbintenissen niet nagekomen worden, kan geëist worden dat het krediet onmiddellijk terugbetaald wordt.

HOOFDSTUK 2. — *Accesspack*

Art. 8. Kredietmaatschappij

§ 1. Onder voorbehoud van de in artikel 11 bedoelde bijzondere voorschriften betreffende bijkomende leningen, komt het loket als makelaar of lener tussen met inachtneming van de bepalingen opgenomen in de besluiten van de Waalse Regering betreffende de erkenning van de loketten en de normen inzake het beheer en de werking van de loketten.

§ 2. De kredietmaatschappij die een eerste hypothecair krediet heeft toegestaan, kan een bijkomend krediet toestaan, hetzij hypothecair in de 2e rang, hetzij onderhands.

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

Art. 9. Vastlegging van de rentevoetrooster

§ 1. De rentevoet van het krediet wordt op de inschrijvingsdatum naar gelang van de Globaal belastbare inkomens (GBI) van de aanvrager bepaald op grond van onderstaande rooster :

	GBI van het gezin (€)	Tot (€)
Voet 1	0	15.600,00
Voet 2	15.600,01	18.700,00
Voet 3	18.700,01	21.900,00
Voet 4	21.900,01	26.500,00
Voet 5	26.500,01	31.100,00
Voet 6	31.100,01	41.100,00
Voet 7	41.100,01	51.300,00

§ 2. De rentevoeten worden maandelijks door de raad van bestuur van de Maatschappij bepaald met inachtneming van, ondermeer, de marktrentevoeten, de prijs van de financiering van de Maatschappij en het productieniveau van de sector.

§ 3. De maandelijksse rentevoeten worden voor de duur van het krediet vastgelegd.

§ 4. Voor een bijkomende lening, zie artikel 11 van dit reglement.

Art. 10. Duurtijd van de kredieten

De duur bedraagt tussen 5 en 30 jaar; het krediet moet volkomen afbetaald zijn op de leeftijd van 75 jaar. Ze wordt door de kredietmaatschappij vastgelegd naar gelang van, ondermeer, het type woning, het afbetalingsvermogen, rekening houdend met de bestaande en toekomstige financiële lasten, de leeftijd van de aanvrager, het doel van de aangevraagde lening.

Art. 11. Bijkomende leningen

§ 1. De toegepaste rentevoet wordt berekend overeenkomstig artikel 9 van dit reglement.

Als de globaal belastbare inkomens van de aanvrager hoger zijn dan het maximumbedrag vastgelegd in artikel 9, zal de toegepaste rentevoet 50 basispunten (per jaar) hoger zijn dan de hoogste voet.

De handelswaarden die vastliggen in het algemeen reglement houdende de algemene beginselen tot toekenning van kredieten door de « SWCS » en de « Guichets du crédit social » (BWR van 17 december 2015) blijven van toepassing.

§ 2. Het bedrag van de bijkomende lening mag niet hoger zijn dan het verschil tussen het maximale kapitaal dat op de inschrijvingsdatum geleend mag worden en het nog verschuldigde saldo van de lopende lening(en) bij de Kredietmaatschappij of het bedrag van de hypothecaire inschrijving in 1^{ste} rang in de andere gevallen.

§ 3. In geval van bijkomende lening zonder hypothecaire inschrijving, mag de duur van die lening niet langer zijn dan de overblijvende duur van de hoofdlening.

Art. 12. Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod

§ 1. De kredietakte moet ondertekend worden binnen een termijn van 120 kalenderdagen, met ingang op de inschrijvingsdatum.

§ 2. De rentevoet van het kredietaanbod wordt gewaarborgd voor zover die termijn in acht genomen wordt. Zo niet moet een nieuwe kredietaanvraag ingediend worden.

Art. 13. Kosten

§ 1. De kosten voor de aanleg van het dossier en de expertisekosten zijn voor rekening van de aanvrager en worden vastgelegd in het tarief van kracht bij de inschrijving.

§ 2. Als de kredietmaatschappij weigert het aangevraagde hypothecair krediet toe te staan en bij gebrek aan aanbod, betaalt ze de kosten voor de aanleg van het dossier terug aan de aanvrager.

HOOFDSTUK 3. — *Renopack en ecopack*

Art. 14. Duurtijd van de kredieten

Behalve als het krediet gelijktijdig met een hypothecair accespack wordt toegekend, wordt de duur ervan door de kredietmaatschappij vastgelegd na beoordeling van het afbetalingsvermogen, rekening houdend met de bestaande en toekomstige financiële lasten. De duur bedraagt maximum 15 jaar en het krediet moet volledig terugbetaald worden op de leeftijd van 80 jaar.

Art. 15. Geldigheidsduur van de precontractuele gegevens

De precontractuele gegevens zijn geldig gedurende een termijn van vier maanden voor zover geen nieuw element dat de beslissing tot toekenning op het spel zou kunnen zetten, ondermeer het resultaat van de raadpleging van de centrale voor kredieten aan particulieren, voor de ondertekening van de leningsovereenkomst optreedt.

Art. 16. Garanties

De aanvrager kan het sluiten van een levensverzekeringscontract aanvragen. De premie kan door de kredietmaatschappij geleend worden binnen de perken van de bedragen die in artikel 17 van het algemeen reglement vastliggen.

Art. 17. Bepaling van het bedrag van de premies

Het bedrag van de premies wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 26 maart 2015 tot invoering van een premieregeling voor particulieren ter bevordering van energiebesparingen en renovatie van woningen.

HOOFDSTUK 4. — *Slotbepaling*

Art. 18. Afwijkingsbepaling

In behoorlijk gemotiveerde uitzonderlijke gevallen kan het Kredietcomité van de Maatschappij afwijken van de bepalingen van de artikelen 4, 10, 11, § 2 en § 3, 12, § 1 en § 2, en 14 van dit reglement.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2016/200761]

22 JANVIER 2016. — Arrêté ministériel portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Vu le contrat de gestion 2013-2018 conclu entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2015 portant approbation du Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits accordés en Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu le Règlement spécifique des crédits accordés en Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie adopté le 9 novembre 2015 par le Conseil d'administration du Fonds du Logement, sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête :

Article 1^{er}. Est approuvé le Règlement spécifique ci-annexé des crédits accordés en Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Art. 2. L'arrêté ministériel du 27 novembre 2013 portant approbation du Règlement des prêts ordinaires consentis par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} janvier 2016.

Namur, le 22 janvier 2016.

P. FURLAN