

Règlement pour l'octroi de prêts complémentaires sous seing privé en vue de la rénovation d'habitations

Article 1

Dans les limites des crédits budgétaires dûment approuvés, un prêt sous seing privé peut être accordé à charge des fonds provinciaux pour la rénovation d'un immeuble et ce, en complément d'un prêt principal octroyé par un organisme de crédit agréé et portant sur le même immeuble. Sont pris en considération non seulement les travaux d'amélioration, d'isolation, d'assainissement et d'agrandissement mais aussi l'adaptation de l'immeuble à l'état physique ou mental d'un membre du ménage ou les travaux devant permettre le logement des ascendants du 1^{er} degré âgés de plus de 65 ans.

Article 2

Ne peuvent être pris en considération pour l'octroi d'un prêt prévu à l'article 1er, les travaux de luxe, d'entretien, de décoration et d'aménagement des abords, les travaux concernant des locaux à usage professionnel ou commercial ainsi que ceux apportés à des immeubles du secteur « horeca » ou aux maisons comprenant un local destiné à l'exercice d'un commerce ou d'une profession d'une superficie supérieure à 30 m².

Le Collège provincial appréciera souverainement la nature des travaux pouvant être pris en compte.

Article 3. Montant du prêt

Le montant du prêt sera déterminé par le Collège provincial et ce, dans le respect des limites et principes suivants :

- Le montant maximum du prêt provincial est calculé sur base des devis des travaux à prendre en considération en sachant que le total des prêts contractés pour l'exécution de travaux ne peut dépasser 100% du prix de l'ensemble des travaux à réaliser avec un plafond de 20.000 EUR pour une maison et de 16.500 EUR pour un appartement.
- Montant minimum : 5.000 EUR.
- Le montant total des prêts provinciaux (prêt à l'achat ou à la construction + prêt à la rénovation) ne peut dépasser en aucun cas 30.000 EUR pour une maison et 21.500 EUR pour un appartement.

Compte tenu de la garantie demandée à l'article 9, les différences et plafonds déterminés au présent article peuvent être multipliés par 1,02040816.

Article 4

Sous peine de forclusion, les demandes doivent être introduites avant l'exécution des travaux. Ceux-ci ne peuvent être commencés sans l'accord écrit préalable de l'autorité provinciale.

Article 5

Le remboursement du solde du prêt de la Province doit être couvert par une assurance-vie. Les emprunteurs doivent fournir une copie de la police d'assurance-vie auprès de l'administration provinciale et ce, au plus tard le jour de la signature de l'acte de prêt.

Article 6 - Conditions à remplir par les emprunteurs

Les emprunteurs doivent remplir les conditions suivantes pour pouvoir bénéficier du prêt :

1. Ne pas avoir la jouissance en pleine propriété ou en usufruit :
 - de la totalité d'un autre bien immeuble,
 - ou d'une (de) quote-part(s) d'un (d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50 EUR. Lorsque le ou les candidats emprunteurs ont 3 ou 4, 5 ou 6, 7 ou plus enfants à charge, le montant du revenu cadastral visé au présent paragraphe est respectivement porté à 422,50 € 472,50€ ou 522,50 €Dans chacune de ces hypothèses, il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon un plan communal.
2. Etre domicilié dans la Province du Brabant wallon depuis 1 an ou l'y avoir été pendant au moins 5 ans.
3. Disposer d'un revenu *mensuel* net minimum de 693,95 EUR à majorer de 156,70 EUR par personne supplémentaire à leur charge et ce, après déduction des mensualités à rembourser pour les différents prêts et des éventuelles pensions alimentaires.

Les montants visés à l'alinéa précédent sont adaptés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (base 1996) du mois de novembre de l'année précédant l'adaptation. Les montants susmentionnés sont liés à l'indice de novembre 2007.

4. Ne pas avoir déjà bénéficié d'un prêt provincial autre que pour la construction ou l'achat d'un immeuble.
5. Etre propriétaires du logement objet du prêt ou être sur le point de l'acquérir. Si le logement est acquis en copropriété par plusieurs personnes, tous les copropriétaires devront solliciter le prêt.

Article 7 - Conditions relatives à l'immeuble

1. L'immeuble, objet de l'emprunt, doit être situé dans la province du Brabant wallon.
2. L'immeuble doit être affecté à la résidence principale des emprunteurs.
3. La valeur vénale en vente forcée du bien ne peut, après travaux, dépasser 239.052,11 EUR pour une maison et 167.336,78 EUR pour un appartement.

Les montants visés à l'alinéa précédent sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'index ABEX du mois de novembre de l'année précédant l'adaptation. Les montants susmentionnés sont liés à l'index de novembre 2007.

En vue de déterminer la valeur vénale, les emprunteurs sont tenus de faire procéder à l'évaluation de leur bien par un expert immobilier. Les rapports d'expertise établis avant une période de 18 mois précédant la date de la demande ne seront pas pris en considération.

Article 8 - Conditions relatives aux prêts

1. A partir du 1^{er} janvier 2007, les prêts consentis par la Province sont productifs d'intérêts débiteurs calculés au taux nominal fixe correspondant à l'indice J (OLO 10 ans) publié au Moniteur belge par le Fonds des Rentes dans le cadre de l'arrêté royal du 11 janvier 1993 fixant les indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires, majoré d'une marge de 0,10 %.

Le taux est déterminé chaque mois sur base de l'indice J du mois précédent. La date de réception de la demande complète de prêt est seule prise en compte pour fixer le taux d'intérêt applicable au prêt complémentaire, et ce pendant toute la durée de celui-ci..

2. Le paiement de chaque prêt se fait après la signature de l'acte de prêt et dès l'accomplissement des formalités de liquidation. Les emprunteurs doivent justifier l'utilisation du crédit par l'envoi à la Province des factures afférentes aux travaux. A la fin des travaux, un délégué provincial vérifie la conformité des travaux avec les devis initialement introduits.
3. La durée du prêt est fixée au choix de l'emprunteur sans pouvoir dépasser 20 ans. Elle doit en tout état de cause être telle que le prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de 65 ans (sauf dérogation sur avis motivé par le Collège provincial).
4. Les remboursements anticipatifs sont admis et pourront se faire au gré de l'emprunteur. Ils donnent lieu à une réduction de la durée du contrat, les mensualités restant fixées comme précédemment.
5. Les prêts sont remboursés à la Province du Brabant wallon au moyen de mensualités constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement progressif du capital et payables entre le 5 et le 10 de chaque mois. Le premier versement mensuel est dû à partir du deuxième mois qui suit le versement du prêt par la Province du Brabant wallon. Le paiement régulier des mensualités prévues permet l'amortissement du prêt conformément aux indications d'un tableau d'amortissement qui est annexé à l'offre de crédit.
6. La signature de l'acte du prêt provincial doit se faire endéans les 6 mois suivant la date de la décision du Collège provincial octroyant le prêt. Sur requête justifiée des emprunteurs, le Collège provincial peut prolonger cette durée de validité.

L'acte d'octroi ne peut être signé que lorsque les emprunteurs disposent d'un titre de propriété relatif à l'immeuble objet du prêt.

7. Le contrat de prêt fait l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article 3, 1^{er} 1° de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers.

La finalité de ce traitement par la Centrale des Crédits aux Particuliers est la lutte contre le surendettement.

Les emprunteurs sont informés qu'en vertu de la loi précitée, ils disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données.

Ces données seront conservées durant le délai déterminé par l'arrêté royal du 7 juillet 2002 (article 4 § 1^{er}), soit 3 mois et 8 jours ouvrables après la date de la fin du contrat de crédit ou, le cas échéant, jusqu'à la date à laquelle aura été communiquées à la Centrale la fin anticipée ou la résiliation du contrat de crédit.

En cas de non-paiement, l'enregistrement est prolongé à concurrence de 12 mois à partir de la régularisation du défaut de paiement mais avec un maximum de 10 ans à partir du 1^{er} enregistrement du défaut de paiement, que le contrat de crédit ait été ou non régularisé.

8. Les défauts de paiement répondant aux critères suivants sont communiqués par la Province à la Centrale des Crédits aux Particuliers au sein de laquelle ils sont enregistrés :
- lorsque trois montants de terme n'ont pas été payés à leur échéance ou l'ont été incomplètement, ou
 - lorsqu'un montant de terme échu n'a pas été payé durant trois mois ou l'a été incomplètement, ou
 - lorsque les montants de terme restant à échoir sont devenus immédiatement exigibles en application de l'article 8 ci-après.

Article 9 - Garanties

La Province du Brabant wallon prélève également du montant du prêt une somme de 2 % pour alimenter un fonds de garantie destiné à couvrir les risques résultant de l'application du présent règlement. Le montant de cette cotisation fait intégralement partie du coût total du crédit tel que calculé dans l'offre remise aux emprunteurs.

En garantie complémentaire des engagements contractés, les emprunteurs signeront, au profit de la Province du Brabant wallon, un acte distinct de cession de rémunération. Les rémunérations des demandeurs ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une procédure de saisie ou de cession au moment de la demande de prêt provincial.

Article 10 - Conditions d'occupation

Les emprunteurs sont tenus de respecter les obligations suivantes :

1. ils ne peuvent affecter directement ou indirectement leur immeuble secteur au « horeca », à un commerce ou à l'exercice d'une profession sauf si les locaux inhérents à l'exercice de ce commerce ou de cette profession ont une superficie inférieure à 30 m² ;
2. ils ne peuvent donner leur immeuble en location en tout ou en partie ;
3. ils doivent assurer leur immeuble contre l'incendie, la foudre et l'explosion pour la totalité de la valeur de construction ou de sa valeur réelle auprès d'une compagnie belge ou établie en Belgique et acquitter régulièrement les primes de cette assurance ;
4. au moins un des emprunteurs doit occuper l'immeuble en totalité.

Article 11 - Sanctions

Le Collège provincial pourra exiger le remboursement immédiat de la créance de la Province soit, le solde restant dû et le montant du coût total du crédit échu et impayé pour le cas où les comparants de seconde part seraient en défaut de paiement d'au moins deux échéances ou d'une somme équivalente à 20% du montant total à rembourser et ne se seraient pas exécutés un mois après le dépôt à la poste d'une lettre recommandée contenant mise en demeure. En aucun cas, les intérêts convenus pour le capital à échoir ne pourront être réclamés.

En cas d'exigibilité de la créance pour les motifs développés dans le présent article, le Collège provincial pourra exiger une indemnité calculée sur le solde restant dû et limitée à :

- 10 % calculés sur la tranche de solde restant dû comprise jusqu'à 7.500 EUR
- 5 % calculés sur la tranche de solde restant dû supérieure à 7.500 EUR

Ces modalités doivent être rappelées par la Province aux comparants de seconde part lors de la mise en demeure.

Article 12

Pendant toute la durée du prêt, le Collège provincial peut exiger des emprunteurs qu'ils administrent la preuve du paiement régulier des primes d'assurances prévues à l'article 10 point 3.

Article 13

Le Collège provincial statue en équité sur tous les cas non prévus au présent règlement.

Elle peut dispenser le demandeur de la condition de complémentarité à un prêt principal résultant de l'article 1^{er} du présent règlement dans les hypothèses suivantes :

- lorsque les travaux visent à adapter l'immeuble à l'état physique ou mental du demandeur ou d'un membre de son ménage,
- lorsque le demandeur est âgé de 55 ans ou plus,

- lorsque le prêt a pour objet de financer des travaux de rénovation d'un logement insalubre mais améliorable.

Dans ces cas, le montant du prêt ne pourra, par dérogation à l'article 3 du présent règlement, être inférieur à 4.000 EUR ou supérieur à 10.000 EUR.

Article 14

La demande de prêt à la rénovation doit être rédigée sur le formulaire ad hoc, être accompagnée des documents requis et être introduite par envoi recommandé adressé à :

Administration provinciale du Brabant wallon
Direction d'administration des affaires sociales - Service du logement
Avenue Einstein 2
1300 Wavre

L'Administration provinciale en accuse réception sous huitaine.

L'introduction de la demande emporte acceptation de toutes les dispositions du présent règlement.

Article 15

Toute demande de prêt à laquelle la Province du Brabant wallon n'aurait pas, pour des raisons budgétaires ou du fait du demandeur, réservé une réponse favorable dans un délai de 6 mois à dater de son introduction sera considérée comme caduque sans que le candidat emprunteur puisse introduire un quelconque recours et/ou prétendre au remboursement des frais exposés ou à des dommages et intérêts.

Article 16

A leur demande, les candidats emprunteurs ayant acquis leur bien à la Régie foncière provinciale autonome à un prix préférentiel bénéficient de l'application du présent règlement nonobstant l'éventuel dépassement du délai prévu à l'article 13 alinéa 2 de celui-ci.