
BULLETIN PROVINCIAL

de la Province de Namur

SOMMAIRE

- N° 23. - LOGEMENT :** - Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'achat ou la construction d'un logement.
- Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'amélioration d'un logement.

(Résolution CP du 30.09.2005)

Pages 565 à 580

- N° 23. - Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'achat ou la construction d'un logement.
- Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'amélioration d'un logement.
(Résolution CP du 30.09.2005)

PROVINCE DE NAMUR

ADMINISTRATION PROVINCIALE GENERALE

Service du Logement et des Prêts

Affaire N° 102/05 : Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'achat ou la construction d'un logement. Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'amélioration d'un logement.

LE CONSEIL PROVINCIAL,

VU sa résolution du 17 décembre 1999, portant règlement d'octroi des prêts complémentaires pour l'achat ou la construction d'habitations sociales ;

VU l'article 66 §1^{er} de l'ancienne loi provinciale ;

VU les articles L2212-32, L2213-1 et L2213-2 de l'arrêté du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux ;

VU la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation ;

VU la proposition de sa Députation permanente ;

VU l'avis de sa 1^{ère} Commission ;

ARRETE :

Article 1 : Le règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'achat ou la construction d'un logement dont le texte est annexé à la présente est adopté.

Article 2 : Le règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'amélioration d'un logement dont le texte est annexé à la présente est adopté.

Article 3 : Les prêts octroyés en application du règlement d'octroi des prêts complémentaires pour l'achat ou la construction d'habitations sociales du 17 décembre 1999 restent régis par les dispositions dudit règlement.

Article 4 : La présente résolution entrera en vigueur le 8^{ème} jour après celui de son insertion au Bulletin Provincial de la Province et de sa mise en ligne sur le site Internet de la Province.

Namur, le 30 septembre 2005

La Greffière provinciale ffons,

Le Président,

A. BORGHS

Y. PETIT

Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'achat ou la construction d'un logement

Chapitre 1^{er} : Champ d'application

A – Objet.

Article 1^{er} - Dans les limites des crédits budgétaires dûment approuvés, des prêts complémentaires, sous seing privé, en vue de l'achat ou la construction de logements, sont accordés par la Députation permanente aux conditions fixées par le présent règlement.

B - Définitions

Logement : « la maison ou l'appartement destiné en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'un ménage ».

Revenus nets imposables : ensemble des revenus soumis à l'impôt des personnes physiques du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

Revenus mensuels nets : les revenus nets déclarés dont bénéficient le demandeur et son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement au moment de l'introduction de la demande de prêt, majorés le cas échéant des allocations familiales, de la moyenne mensuelle des primes contractuelles et de tout revenu de compensation, même non imposable, qui revêt un caractère habituel et durable (ex : rente maladie-invalidité)

Toutefois, si les emprunteurs apportent la preuve, au moment de l'instruction de leur demande de prêt, d'une augmentation des revenus tels qu'ils sont définis ci-dessus mais afférents à l'année en cours et aux années ultérieures, la Députation permanente peut tenir compte de cet élément pour l'octroi du prêt et la détermination de son montant.

Enfant à charge :

- la personne pour laquelle, à la date d'octroi du prêt, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ;
- l'enfant conçu depuis au moins 90 jours, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

Personne handicapée : la personne atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale. Cette insuffisance ou diminution de capacité est établie sur base de documents officiels.

Chapitre 2 : Conditions d'octroi

A - Conditions relatives à la demande de prêt

Article 2 : Les demandes de prêts complémentaires pour l'achat ou la construction d'un logement doivent être introduites au plus tard dans le mois de la décision d'octroi du crédit du prêteur principal.

Article 3 : Si le logement est acquis ou construit en copropriété par plusieurs personnes, tous les copropriétaires devront solliciter le prêt.

Le contrat de prêt devra obligatoirement être signé par les requérants lesquels auront chacun la qualité d'emprunteur pour le tout et devront à ce titre répondre chacun personnellement et solidairement de l'entière exécution des obligations figurant au contrat de prêt.

Article 4 : Les demandes de prêt devront obligatoirement être introduites au moyen des formulaires spécifiques délivrés par le Service du Logement et des Prêts.

Elle devra en outre être accompagnée :

- d'une attestation du délégué de l'organisme de crédit consentant le prêt principal ;
- d'une attestation du bureau d'Enregistrement et des Domaines pour justifier de la condition requise à l'article 9 ;
- d'une copie de la carte d'identité ;
- d'une copie de l'avertissement extrait de rôle de la dernière année qui précède celle de la demande, pour justifier des revenus tels que définis à l'article 10 ;
- d'un certificat de composition de ménage ;
- d'une attestation de salaires pour les demandeurs et les cautions éventuelles précisant les saisies-arrêts ou cessions éventuelles y opérées ;
- d'une attestation de la Caisse d'Allocations familiales ou d'orphelins, laquelle déterminera le nombre d'enfants à charge.

La Députation permanente pourra prescrire préalablement toute vérification, enquête ou visite qu'elle jugera opportune.

B - Conditions relatives au prêt principal

Article 5 : Le prêt principal doit avoir été consenti à des conditions jugées normales. Il doit être garanti par une assurance-vie et une inscription hypothécaire.

Article 6 : Le prêt principal doit être consenti par un organisme autorisé à effectuer de tels prêts.

C - Conditions relatives au logement

Article 7 : Le logement, objet de l'emprunt, doit être situé sur le territoire de la Province de Namur.

Article 8 : Les demandeurs doivent occuper à titre principal le logement faisant l'objet du prêt ou s'engager à l'occuper. Il ne peut servir à un usage commercial.

D - Conditions relatives aux requérants

Article 9 : Le demandeur et le codemandeur, mariés ou non, avec ou sans contrat de séparation des biens, ne peuvent posséder la pleine propriété ou l'usufruit entier d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition pour autant que cet autre logement soit vendu avant la signature de l'acte de prêt complémentaire et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.

Article 10 : Le demandeur et le codemandeur, mariés ou non, avec ou sans contrat de séparation des biens, ne peuvent disposer ensemble ou séparément de revenus mensuels imposables supérieurs à 4.000 € (à l'index 115,94), majorés de 10% par enfant à charge;

Le montant visé à l'alinéa précédent est adapté au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (base 1996) du mois de novembre de l'année précédent l'adaptation. Le montant susmentionné est lié à l'indice de novembre 2004.

Le montant pris en considération pour cette limite est celui des revenus imposables figurant au dernier avertissement-extrait de rôle des contributions, divisé par 12.

Article 11 : Le montant total des mensualités à payer en remboursement du prêt principal et du prêt complémentaire ne peut excéder 35 % des revenus mensuels nets.

D'autre part, le solde des revenus après déduction de toutes les charges d'emprunts de quelque nature que ce soit et des pensions alimentaires ne pourra être inférieur à 510 € pour un isolé, à 650 € pour un ménage majoré de 100 € par enfant à charge.

Les montants visés à l'alinéa précédent sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (base 1996) du mois de novembre de l'année précédent l'adaptation. Les montants susmentionnés sont liés à l'indice de novembre 2004.

Article 12 : Il ne doit pas ressortir de la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers que les requérants se trouvent en situation de surendettement.

Article 13 : Les requérants ne peuvent avoir déjà obtenu un prêt provincial complémentaire au logement en cours de remboursement.

Si au moment de la demande, les requérants bénéficient déjà d'un tel prêt, ils pourront être autorisés par la Députation permanente à obtenir un nouveau prêt à condition de solder anticipativement le prêt en cours, sans indemnité de réemploi.

Article 14 : Les requérants ne peuvent avoir déjà obtenu un prêt provincial de quelque nature que ce soit :
1°) qui présente des retards de paiement, et/ou
2°) pour lequel la Province a dû engager des frais de recouvrement (cession de salaire, intervention d'un avocat, d'un huissier de justice, ...).

Article 15 : Le directeur du service du logement et des prêts pourra rédiger un avis circonstancié relatif à la capacité contributive des requérants.

Chapitre 3 – Conditions relatives au prêt

A - Montant

Article 16 : Le montant du prêt complémentaire est fixé, dans chaque cas, par la Députation Permanente.

Le montant maximum du prêt provincial en vue de l'achat d'un logement correspond à la différence entre, d'une part, le prix d'achat majoré des frais liés à l'acte authentique d'achat et d'emprunt et, d'autre part, le montant du prêt principal (hors prêt travaux) avec un plafond de 15.000 € majoré de la cotisation au Fonds de Garantie, des frais de dossier et éventuellement de la prime d'assurance vie.

Le montant maximum du prêt provincial en vue de la construction d'un logement correspond à la différence entre, d'une part, le coût de la construction (TVA et frais d'architecte et frais liés à l'acte d'emprunt compris) et, d'autre part, le montant du prêt principal avec un plafond de 15.000 € majoré de la cotisation au Fonds de Garantie, des frais de dossier et éventuellement de la prime d'assurance vie.

Pour les ménages ayant un ou des enfants à charge, bénéficiaires des allocations familiales, le montant de 15.000 € susvisé est majoré de 10 % par enfant à charge.

Pour l'application de cette disposition, est considéré comme doublement à charge l'enfant handicapé à plus de 66%.

B - Durée

Article 17 : La durée du prêt provincial ne peut excéder celle du prêt principal, ni 20 ans, ni se prolonger au-delà de l'âge normal de la mise à la retraite.

C - Taux d'intérêt

Article 18 : Les prêts sont productifs d'intérêts débiteurs calculés à un taux mensuel fixe pendant toute la durée du crédit correspondant au taux des emprunts souscrits par la Province elle-même en vue de financer les prêts complémentaires majoré de 1 %. La date d'octroi du prêt par la Députation permanente est seule prise en considération pour fixer le taux d'intérêt applicable au prêt complémentaire sollicité.

Pour la première fois, ce taux est fixé à 4,60 % l'an.

Chapitre 4 – Garanties

A - Caution solidaire

Article 19 : Si les requérants ne remplissent pas les conditions fixées aux articles 11 et/ou 12 ou si les requérants se trouvent dans une situation professionnelle précaire, l'acte de prêt devra être cautionné solidairement et indivisiblement par une personne qui répond aux conditions suivantes :

- 1°) ne pas se trouver en situation de surendettement ;
- 2°) ne pas s'être déjà portée caution pour un autre prêt ;
- 3°) disposer de revenus réguliers cessibles suffisants pour répondre du prêt accordé aux emprunteurs ;
- 4°) le montant total des charges d'emprunt et des pensions alimentaires ne peut excéder 35 % des revenus mensuels nets ;
- 5°) les revenus ne doivent pas faire l'objet d'une cession ou saisie ;
- 6°) ne pas atteindre l'âge de la mise à la retraite pendant la durée normale du remboursement.

La caution s'engage à céder au profit de la Province de Namur, la quotité cessible de ses appointements ou salaires, ainsi que toutes sommes cessibles qui pourraient lui revenir à quelque titre que ce soit.

La Députation permanente pourra exiger la production d'une caution solidaire et indivisible dans tous les cas où elle le juge utile.

B - Cession

Article 20 : En garantie de l'exécution de leurs obligations, les emprunteurs s'engagent à céder, au profit de la Province, la quotité cessible de leurs traitements et salaires ainsi que toutes sommes pouvant leur revenir à quelque titre que ce soit.

Les emprunteurs autorisent la Province à faire signifier à leur frais, ladite cession à l'employeur dont ils relèvent ainsi qu'à leurs débiteurs éventuels.

C - Cotisation au Fonds de Garantie

Article 21 : La Province adhère à un Fonds de Garantie destiné à couvrir les risques résultant de l'application du présent règlement.

Il est déduit de chaque prêt une participation des emprunteurs dans le Fonds en question. Cette participation est fixée au départ à 2% du capital prêté. Elle pourra être adaptée par la Députation permanente.

Pour les ménages comptant 3 enfants à charge, la Province prendra à sa charge 0,50% de la participation dans le Fonds de garantie et pour les ménages comptant 4 enfants ou plus, l'entièreté de ladite participation.

Le montant de cette cotisation fait intégralement partie du coût total du crédit.

Cette cotisation est versée au Fonds de Garantie par les soins de la Province.

D - Assurance-vie

Article 22 : Afin de se prémunir contre le risque de décès, le remboursement du prêt peut être garanti par une assurance temporaire décès à prime unique et à capital décroissant, à contracter par les emprunteurs. Dans ce cas, le taux visé à l'article 18 est réduit de 0,25 %.

Pour autant que la Compagnie d'assurances choisie soit celle auprès de laquelle la Province adhère à un Fonds de Garantie, celle-ci peut accomplir les formalités de demande d'assurance. Dans cette dernière hypothèse, le montant de la prime unique fait partie du coût total du crédit et sera versée directement par les soins de la Province à l'organisme assureur.

E - Acte et frais

Article 23 : Tous les prêts font l'objet d'un acte sous seing privé. Il sera prélevé sur chaque prêt accordé une somme forfaitaire de 75 €, représentant les frais de constitution et de gestion du dossier y compris les frais de consultation à la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Chapitre 5 – Centrale des crédits aux Particuliers

Article 24 : Le contrat de prêt fait l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article 3, 1er 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.

Article 25 : Les emprunteurs disposent en vertu de la loi précitée d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données.

Ces données sont conservées durant le délai déterminé par l'A.R. du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Article 26 : 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 :

- 1°) lorsque trois montants de terme n'ont pas été payés à leur échéance ou l'ont été incomplètement, ou
- 2°) lorsqu'un montant de terme échu n'a pas été payé durant trois mois ou l'a été incomplètement, ou
- 3°) lorsque les montants de terme restant à échoir sont devenus immédiatement exigibles.

Chapitre 6 - Modalités de liquidation du prêt

Article 27 : Le montant du prêt octroyé pour l'achat d'un logement est payé entre les mains du notaire sur base d'une attestation du notaire instrumentant après les formalités de liquidation.

Article 28 : Le montant du prêt octroyé pour la construction d'un logement est payé aux emprunteurs après les formalités de liquidation sur production d'une attestation du prêteur principal certifiant que le prêt a été liquidé à concurrence de minimum 90 %.

Chapitre 7 - Modalités de remboursement du prêt

A - Remboursement

Article 29 : Les prêts provinciaux sont remboursés à la Province au moyen de mensualités constantes comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Les mensualités sont payables le 1^{er} jour de chaque mois civil à dater du mois qui suit celui auquel est intervenu le paiement du capital.

La première mensualité est toutefois déduite du prêt.

La Province ouvre, pour chaque emprunteur, un compte qui est débité du capital prêté et crédité des remboursements effectués. Chaque mois, le débit est augmenté des intérêts dus pour le mois écoulé, le compte est arrêté et balancé et le solde est reporté à nouveau. Pour le calcul des intérêts, les remboursements sont considérés comme ayant été effectués en fin de mois civil.

Le paiement régulier des mensualités prévues permet l'amortissement du prêt conformément au tableau d'amortissement.

B - Remboursement anticipé.

Article 30 : Les emprunteurs ont le droit de rembourser en tout ou en partie et à tout moment le solde du capital restant dû par anticipation. Ils avisent la Province de leur intention par lettre recommandée à la poste, au moins dix jours avant le remboursement.

Article 31 : Le remboursement anticipé partiel est considéré comme effectué en fin de mois. Il n'a pour effet ni de suspendre le paiement, ni de réduire le montant des mensualités. Seule la durée du prêt est réduite à due concurrence.

Article 32 : Le remboursement anticipé total donne lieu au calcul des intérêts jusqu'à la date du remboursement.

Chapitre 8 - Exigibilité de la créance

Article 33 : La créance de la Province, capital et intérêts, est immédiatement et intégralement exigée :

1. si les emprunteurs sont 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, sous réserve de délais accordés par la Députation permanente, à titre exceptionnel, sur requête justifiée des intéressés ;
2. si l'immeuble, objet du prêt est saisi, dégradé, mal entretenu.
3. si l'immeuble, objet du prêt, est vendu ;

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si les emprunteurs apportent la preuve qu'ils achètent ou construisent un autre logement sur le territoire de la Province de Namur et à la condition que leur compte de remboursement soit à jour.

Dans ce cas, le prêt est considéré comme avoir été consenti pour l'achat ou la construction de la nouvelle habitation.

4. si l'immeuble pour l'achat ou la construction duquel le prêt a été octroyé n'est pas assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions, en valeur de construction auprès d'une compagnie belge ou étrangère établie en Belgique et si les primes de cette assurance ne sont pas régulièrement acquittées ;
5. au cas où le prêt provincial aurait été obtenu à la suite de fausses déclarations ou ne serait pas destiné aux fins convenues ;
6. si le prêt principal devient exigible.

Article 34 : La créance de la Province pourra être exigée intégralement et avant terme moyennant mise en demeure d'avoir à régulariser la situation dans le mois, dans les cas suivants, si l'immeuble propriété de l'emprunteur est soit :

1. affecté, directement ou indirectement, à un usage commercial,
2. donné en location en tout ou en partie,
3. non occupé par l'emprunteur et sa famille, ou si l'on transforme sa nature.

La Députation Permanente pourra cependant, dans les trois cas ci-dessus, ne pas exiger le remboursement immédiat du solde redû mais appliquer une majoration du taux d'intérêt qui ne pourra excéder 0,50% à partir du premier mois qui suit sa décision. Tous les frais occasionnés pour l'application de ces dispositions sont à charge des emprunteurs responsables.

Chapitre 9 - Dispositions particulières

Article 35 : Pendant toute la durée du prêt, La Députation permanente peut exiger des emprunteurs qu'ils administrent la preuve du paiement régulier des primes d'assurance visées à l'article 33, 4°.

La Députation permanente pourra prescrire toute vérification, enquête ou visite qu'elle jugera opportune.

Article 36 : Les prêts sous seing privé octroyés par la Province sont soumis à la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

Article 37 : La Députation permanente statue en équité dans tous les cas non prévus au présent règlement ou à l'acte de prêt. Les demandes de prêts complémentaires doivent être adressées à Monsieur le Président et les Membres de la Députation permanente, rue du Collège, 33 à 5000 NAMUR.

Règlement relatif à l'octroi de prêts complémentaires en vue de l'amélioration d'un logement

Chapitre 1^{er} – Champ d'application

A – Objet

Article 1^{er} : Dans les limites des crédits budgétaires dûment approuvés, des prêts complémentaires sous seing privé pour l'amélioration de logements peuvent être accordés par la Députation permanente aux conditions fixées par le présent règlement.

B - Définitions

Logement : « la maison ou l'appartement destiné en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'un ménage ».

Améliorations : travaux aboutissant à l'extension de la surface habitable ainsi que les travaux d'assainissement, d'achèvement ou de rénovation : façades, sols, sous-sols, toitures, électricité, menuiserie, installations de chauffage central, de capteurs solaires, d'une salle de bain et de sanitaires, ... et travaux d'isolation, en ce compris les travaux d'adaptation du logement à l'état physique d'un membre de la famille ou ceux devant permettre l'hébergement des ascendants au 1^{er} degré, âgés de plus de 65 ans.

Ne peuvent être pris en considération, les travaux de luxe, de décoration ainsi que l'aménagement des abords ou de locaux destinés à une activité professionnelle.

La Députation permanente appréciera la nature des travaux à prendre en considération.

Revenus nets imposables : ensemble des revenus soumis à l'impôt des personnes physiques du demandeur et de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

Revenus mensuels nets : les revenus nets déclarés dont bénéficient le demandeur et son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement au moment de l'introduction de la demande de prêt, majorés le cas échéant des allocations familiales, de la moyenne mensuelle des primes contractuelles et de tout revenu de compensation, même non imposable, qui revêt un caractère habituel et durable (ex : rente maladie-invalidité)

Toutefois, si les emprunteurs apportent la preuve, au moment de l'instruction de leur demande de prêt, d'une augmentation des revenus tels qu'ils sont définis ci-dessus mais afférents à l'année en cours et aux années ultérieures, la Députation permanente peut tenir compte de cet élément pour l'octroi du prêt et la détermination de son montant.

Enfant à charge :

- la personne pour laquelle, à la date d'octroi du prêt, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ;
- l'enfant conçu depuis au moins 90 jours, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

Personne handicapée : la personne atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale. Cette insuffisance ou diminution de capacité est établie sur base de documents officiels.

Chapitre 2 : Conditions d'octroi

A - Conditions relatives à la demande de prêt

Article 2 : Les demandes de prêts complémentaires pour l'amélioration d'un logement doivent être introduites avant le début des travaux.

Article 3 : Les requérants doivent fournir dès la constitution du dossier un projet avec devis et nomenclature des travaux (descriptif succinct des travaux et/ou un devis d'un entrepreneur).

Article 4 : Si le logement faisant l'objet des améliorations appartient en copropriété à plusieurs personnes, tous les copropriétaires devront solliciter le prêt.

Le contrat de prêt devra obligatoirement être signé par les requérants lesquels auront chacun la qualité d'emprunteur pour le tout et devront à ce titre répondre chacun personnellement et solidairement de l'entière exécution des obligations figurant au contrat de prêt.

Article 5 : Les demandes de prêt devront obligatoirement être introduites au moyen des formulaires spécifiques délivrés par le Service du Logement et des Prêts.

Elle devra en outre être accompagnée :

- d'une attestation du bureau d'Enregistrement et des Domaines pour justifier de la condition requise à l'article 8 ;
- d'une copie de la carte d'identité ;
- d'une copie de l'avertissement extrait de rôle de la dernière année qui précède celle de la demande, pour justifier des revenus tels que définis à l'article 9 ;
- d'un certificat de composition de ménage ;
- d'une attestation de salaires pour les demandeurs et les cautions éventuelles précisant les saisies-arrêts ou cessions éventuelles y opérées ;
- d'une attestation de la Caisse d'Allocations familiales ou d'orphelins, laquelle déterminera le nombre d'enfants à charge.

La Députation permanente pourra prescrire préalablement toute vérification, enquête ou visite qu'elle jugera opportune.

B - Conditions relatives au logement

Article 6 : Le logement, objet de l'emprunt, doit être situé sur le territoire de la Province de Namur.

Le bâtiment doit avoir été construit au minimum 5 ans avant la demande de prêt complémentaire.

Article 7 : Les demandeurs doivent occuper à titre principal le logement faisant l'objet du prêt ou s'engager à l'occuper. Il ne peut servir à un usage commercial.

C - Conditions relatives aux requérants

Article 8 : Le demandeur et le codemandeur, mariés ou non, avec ou sans contrat de séparation de biens, ne peuvent posséder la pleine propriété d'un autre logement que celui faisant l'objet de l'amélioration.

Il est dérogé à cette condition pour autant que cet autre immeuble soit vendu avant la signature de l'acte de prêt complémentaire et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le prêt est sollicité.

Article 9 : Le demandeur et le codemandeur, mariés ou non, avec ou sans contrat de séparation des biens, ne peuvent disposer ensemble ou séparément de revenus mensuels imposables supérieurs à 4.000 € (à l'index 115,94), majorés de 10 % par enfant à charge.

Les montants visés à l'alinéa précédent sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (base 1996) du mois de novembre de l'année précédent l'adaptation. Le montant susmentionné est lié à l'indice de novembre 2004.

Le montant pris en considération pour cette limite est celui des revenus imposables figurant au dernier avertissement-extrait de rôle des contributions, divisé par 12.

Article 10 : Le montant total des mensualités à payer en remboursement de l'éventuel prêt principal et du prêt complémentaire ne peut excéder 35 % des revenus mensuels nets.

D'autre part, le solde des revenus après déduction de toutes les charges d'emprunts de quelque nature que ce soit et des pensions alimentaires ne pourra être inférieur à 510 € pour un isolé, à 650 € pour un ménage majoré de 100 € par enfant à charge.

Les montants visés à l'alinéa précédent sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (base 1996) du mois de novembre de l'année précédent l'adaptation. Les montants susmentionnés sont liés à l'indice de novembre 2004.

Article 11 : Il ne doit pas ressortir de la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers que les requérants se trouvent en situation de surendettement.

Article 12 : Les requérants ne peuvent avoir déjà obtenu un prêt provincial complémentaire au logement en cours de remboursement.

Si au moment de la demande, les requérants bénéficient déjà d'un tel prêt, ils pourront être autorisés par la Députation permanente à obtenir un nouveau prêt à condition de solder anticipativement le prêt en cours, sans indemnité de réemploi.

Article 13 : Les requérants ne peuvent avoir déjà obtenu un prêt provincial de quelque nature que ce soit :
1°) qui présente des retards de paiement, et/ou
2°) pour lequel la Province a dû engager des frais de recouvrement (cession de salaire, intervention d'un avocat, d'un huissier de justice, ...).

Article 14 : Le directeur du service du logement et des prêts pourra rédiger un avis circonstancié relatif à la capacité contributive des requérants.

Chapitre 3 – Conditions relatives au prêt

A - Montant

Article 15 : Le montant du prêt complémentaire est fixé, dans chaque cas, par la Députation Permanente.

Le montant maximum du prêt provincial correspond au montant des améliorations telles que définies au Chapitre 1^{er} avec un plafond de 12.500 € majoré de la cotisation au Fonds de Garantie, des frais de dossier et éventuellement de la prime d'assurance vie.

Pour les ménages ayant un ou des enfants à charge, bénéficiaires des allocations familiales, le montant de 12.500 € susvisé est majoré de 10 % par enfant à charge.

Pour l'application de cette disposition, est considéré comme doublement à charge l'enfant handicapé à plus de 66%. Sera également pris en considération comme enfant à charge, l'enfant conçu à la date de l'introduction de la demande du prêt. La preuve en sera faite par la production d'un certificat médical.

B - Durée

Article 16 : La durée du prêt provincial ne peut excéder 20 ans, ni se prolonger au-delà de l'âge normal de la mise à la retraite (sauf dérogation sur avis motivé par la Députation permanente dans ce dernier cas).

C - Taux d'intérêt

Article 17 : Les prêts sont productifs d'intérêts débiteurs calculés à un taux mensuel fixe pendant toute la durée du crédit correspondant au taux des emprunts souscrits par la Province elle-même en vue de financer les prêts complémentaires majoré de 1 %. La date d'octroi du prêt par la Députation permanente est seule prise en considération pour fixer le taux d'intérêt applicable au prêt complémentaire sollicité.

Pour la première fois, ce taux est fixé à 4,60 % l'an.

Chapitre 4 – Garanties

A - Caution solidaire

Article 18 : Si les requérants ne remplissent pas les conditions fixées aux articles 10 et/ou 11, ou si les requérants se trouvent dans une situation professionnelle précaire, l'acte de prêt pourra être cautionné solidairement et indivisiblement par une personne qui répond aux conditions suivantes :

- 1°) ne pas se trouver en situation de surendettement ;
- 2°) ne pas s'être déjà portée caution pour un autre prêt ;
- 3°) disposer de revenus réguliers cessibles suffisants pour répondre du prêt accordé aux emprunteurs ;
- 4°) le montant total des charges d'emprunt et des pensions alimentaires ne peut excéder 35 % des revenus mensuels nets ;
- 5°) les revenus ne doivent pas faire l'objet d'une cession ou saisie ;
- 6°) ne pas atteindre l'âge de la mise à la retraite pendant la durée normale du remboursement.

La caution s'engage à céder au profit de la Province de Namur, la quotité cessible de ses appointements ou salaires, ainsi que toutes sommes cessibles qui pourraient lui revenir à quelque titre que ce soit.

La Députation permanente pourra exiger la production d'une caution solidaire et indivisible dans tous les cas où elle le juge utile.

B - Cession

Article 19 : En garantie de l'exécution de leurs obligations, les emprunteurs s'engagent à céder, au profit de la Province, la quotité cessible de leurs traitements et salaires ainsi que toutes sommes pouvant leur revenir à quelque titre que ce soit.

Les emprunteurs autorisent la Province à faire signifier à leur frais, ladite cession à l'employeur dont ils relèvent ainsi qu'à leurs débiteurs éventuels.

C - Cotisation au Fonds de Garantie

Article 20 : La Province adhère à un Fonds de Garantie destiné à couvrir les risques résultant de l'application du présent règlement.

Il est déduit de chaque prêt une participation des emprunteurs dans le Fonds en question. Cette participation est fixée au départ à 2% du capital prêté. Elle pourra être adaptée par la Députation permanente.

Pour les ménages comptant 3 enfants à charge, la Province prendra à sa charge 0,50% de la participation dans le Fonds de garantie et pour les ménages comptant 4 enfants ou plus, l'entièreté de ladite participation.

Le montant de cette cotisation fait intégralement partie du coût total du crédit.

Cette cotisation est versée au Fonds de Garantie par les soins de la Province.

D - Assurance-vie

Article 21 : Afin de se prémunir contre le risque de décès, le remboursement du prêt peut être garanti par une assurance temporaire décès à prime unique et à capital décroissant, à contracter par les emprunteurs. Dans ce cas, le taux visé à l'article 17 est réduit de 0,25 %.

Pour autant que la Compagnie d'assurances choisie soit celle auprès de laquelle la Province adhère à un Fonds de Garantie, celle-ci peut accomplir les formalités de demande d'assurance. Dans cette dernière hypothèse, le montant de la prime unique fait partie du coût total du crédit et sera versée directement par les soins de la Province à l'organisme assureur.

E - Acte et frais

Article 22 : Tous les prêts font l'objet d'un acte sous seing privé. Il sera prélevé sur chaque prêt accordé une somme forfaitaire de 75 €, représentant les frais de constitution et de gestion du dossier y compris les frais relatifs à la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Chapitre 5 – Centrale des crédits aux Particuliers

Article 23 : Le contrat de prêt fait l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article 3, 1er 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.

Article 24 : Les emprunteurs disposent en vertu de la loi précitée d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données.

Ces données sont conservées durant le délai déterminé par l'A.R. du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Article 25 : 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 :

- 1°) lorsque trois montants de terme n'ont pas été payés à leur échéance ou l'ont été incomplètement, ou
- 2°) lorsqu'un montant de terme échu n'a pas été payé durant trois mois ou l'a été incomplètement, ou
- 3°) lorsque les montants de terme restant à échoir sont devenus immédiatement exigibles.

Chapitre 6 - Modalités de liquidation du prêt

Article 26 : Le montant du prêt octroyé pour l'amélioration d'un logement est payé entre les mains de l'emprunteur après les formalités de liquidation et suivant les modalités déterminées à l'alinéa 2.

Un montant maximum de 2.500 € est d'abord liquidé sur demande des emprunteurs puis le solde est liquidé par tranches minimum de 2.500 € sur production de factures.

La totalité du montant du prêt devra, sauf circonstances exceptionnelles à apprécier par la Députation permanente, être liquidée, sur base des factures visées ci-dessus, dans un délai d'un an à dater de la signature de l'acte de prêt. A défaut, le montant du prêt sera réduit à concurrence du montant liquidé endéans ce délai.

Chapitre 7 - Modalités de remboursement du prêt

A - Remboursement

Article 27 : Les prêts provinciaux sont remboursés à la Province au moyen de mensualités constantes comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Les mensualités sont payables le 1^{er} jour de chaque mois civil à dater du mois qui suit celui auquel est intervenu le paiement du capital.

La première mensualité est toutefois déduite du prêt.

La Province ouvre, pour chaque emprunteur, un compte qui est débité du capital prêté et crédité des remboursements effectués. Chaque mois, le débit est augmenté des intérêts dus pour le mois écoulé, le compte est arrêté et balancé et le solde est reporté à nouveau. Pour le calcul des intérêts, les remboursements sont considérés comme ayant été effectués en fin de mois civil.

Le paiement régulier des mensualités prévues permet l'amortissement du prêt conformément au tableau d'amortissement.

Article 28 : Dans le cas où l'avance est liquidée par tranches conformément à l'article 26, l'emprunteur s'oblige à payer en sus, des intérêts journaliers, au taux annuel du prêt, sur les sommes qui lui ont été versées.

La date de référence pour le calcul des intérêts en question, est celle du versement par la Province et pas celle de réception des sommes par les emprunteurs.

En cas de liquidation en une seule fois, l'emprunteur paiera des intérêts journaliers au taux annuel du prêt, sur la somme versée à compter du décaissement de celle-ci jusqu'à la fin du mois au cours duquel la liquidation intervient.

B - Remboursement anticipé.

Article 29 : Les emprunteurs ont le droit de rembourser en tout ou en partie et à tout moment le solde du capital restant dû par anticipation. Ils avisent la Province de leur intention par lettre recommandée à la poste, au moins dix jours avant le remboursement.

Article 30 : Le remboursement anticipé partiel est considéré comme effectué en fin de mois. Il n'a pour effet ni de suspendre le paiement, ni de réduire le montant des mensualités. Seule la durée du prêt est réduite à due concurrence.

Article 31 : Le remboursement anticipé total donne lieu au calcul des intérêts jusqu'à la date du remboursement.

Chapitre 8 - Exigibilité de la créance

Article 32 : La créance de la Province, capital et intérêts, est immédiatement et intégralement exigée :

1. si les emprunteurs sont 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, sous réserve de délais accordés par la Députation permanente, à titre exceptionnel, sur requête justifiée des intéressés ;
2. si l'immeuble, objet du prêt est saisi, dégradé, mal entretenu ;
3. si l'immeuble, objet du prêt, est vendu ;

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si les emprunteurs apportent la preuve qu'ils achètent ou construisent une autre habitation sur le territoire de la Province de Namur et à la condition que leur compte de remboursement soit à jour.

Dans ce cas, le prêt est considéré comme avoir été consenti pour la nouvelle habitation.

4. si l'immeuble faisant l'objet des améliorations n'est pas assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions, en valeur de construction auprès d'une compagnie belge ou étrangère établie en Belgique et si les primes de cette assurance ne sont pas régulièrement acquittées;
5. au cas où le prêt provincial aurait été obtenu à la suite de fausses déclarations ou ne serait pas destiné aux fins convenues ;
6. si le prêt principal éventuel devient exigible ;
7. les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux devis et ne correspondent pas à la définition reprise au Chapitre 1^{er}.

Article 33 : La créance de la Province pourra être exigée intégralement et avant terme moyennant mise en demeure d'avoir à régulariser la situation dans le mois, dans les cas suivants, si l'immeuble propriété de l'emprunteur est soit :

1. affecté, directement ou indirectement, à un usage commercial ;
2. donné en location en tout ou en partie ;
3. non occupé par l'emprunteur et sa famille, ou si l'on transforme sa nature.

La Députation Permanente pourra cependant, dans les trois cas ci-dessus, ne pas exiger le remboursement immédiat du solde redû mais appliquer une majoration du taux d'intérêt qui ne pourra excéder 0,50% à partir du premier mois qui suit sa décision. Tous les frais occasionnés pour l'application de ces dispositions sont à charge des emprunteurs responsables.

Chapitre 9 - Dispositions particulières

Article 34 : Pendant toute la durée du prêt, La Députation permanente peut exiger des emprunteurs qu'ils administrent la preuve du paiement régulier des primes d'assurance visées à l'article 32, 4°.

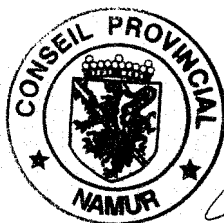
La Députation permanente pourra prescrire toute vérification, enquête ou visite qu'elle jugera opportune.

Article 35 : Les prêts sous seing privé octroyés par la Province sont soumis à la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.


Article 36 : La Députation permanente statue en équité dans tous les cas non prévus au présent règlement ou à l'acte de prêt. Les demandes de prêts complémentaires doivent être adressées à Monsieur le Président et les Membres de la Députation permanente, rue du Collège, 33 à 5000 NAMUR.

Soient la présente résolution et les règlements insérés au Bulletin Provincial de la Province de Namur

Namur, le 14 mars 2006



D. GOBLET,


Greffier provincial.