

## REGLEMENT SPECIFIQUE DE L'OCTROI DES CREDITS DE LA SWCS ET DES GUICHETS DU CREDIT SOCIAL (AM du 28 mai 2019)

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> - Considérations générales

#### Article 1<sup>er</sup> – 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.

#### Article 2 – Définitions

Outre les définitions reprises dans l'arrêté du GW du 16/05/2019, 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 crédit, 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) « **Dettes onéreuses** », 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 crédit 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 pivot** » est la date limite fixée par la Société pour la réception des documents requis à l'instruction d'une demande de prêt à tempérament en vue de fixer d'une part le règlement applicable à la demande de prêt et d'autre part, les conditions requises à remplir à cette date. En cas de demande de prêts hypothécaires, elle correspond à la date d'immatriculation telle que définie ci-après au point f).
- f) « **Date d'immatriculation** », c'est-à-dire à la date de réception de la demande de crédit complétée par les pièces requises à l'instruction de la demande, après validation par la Société.
- g) « **Imprévus** », dans le cadre des prêts rénopack et rénoprêt, s'entendent comme tout élément non prévu par le devis initial et nécessaire pour réaliser le projet validé par l'expert. Ils peuvent être intégrés dans le montant financé, sur base d'un



avis favorable de l'expert et sont limités à un montant correspondant à maximum 15% du montant financé.

### **Article 3 – Constitution du dossier**

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

### **Article 4 – Libération des sommes destinées aux travaux**

§1<sup>er</sup>. 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 TVA, avec dépôt d'une déclaration ponctuelle auprès du Bureau central de TVA 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. La Société prêteuse peut, le cas échéant, et préalablement à la libération des fonds, exiger la production de toute attestation de conformité des équipements et installations du logement que ce soit électriques, gaz ou chauffage à établir par une société agréée. 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.

### **Article 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.

### **Article 6 – Modalités de remboursement**

§1<sup>er</sup>. Les crédits sont remboursables par termes mensuels constants. Chaque terme de remboursement 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 convention distincte annexée au contrat de crédit.

§3. Lorsque le crédit 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 favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou favorisant le recours aux sources d'énergie renouvelables, l'emprunteur bénéficiaire de ces aides doit affecter le montant de la prime ou de ces primes au remboursement du crédit, une fois terminés tous les travaux ouvrant le droit à une prime. Ce remboursement anticipé a pour effet de modifier la durée du crédit.



§4. Pour rénopacks consentis 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.

### **Article 7 – Autres engagements à prendre par les emprunteurs**

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

- 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.
- Sous réserve des exceptions prévues dans le règlement général des prêts, occuper le logement dès la signature de l'acte ou, en cas de financement de travaux à l'aide du prêt sollicité, au plus tard dans les deux ans de la signature de l'acte de crédit et ce, pendant toute la durée du remboursement.

## **CHAPITRE 2 – De l'Accesspack**

### **Article 8 – Société prêteuse**

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des prescriptions particulières dont question à l'article 11 relatif aux crédits 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<sup>ème</sup> rang, soit sous seing privé avec promesse d'hypothèque.

§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.

### **Article 9 – Détermination de la grille des taux**

§1<sup>er</sup>. 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 (€)	À (€)
Taux 1	0	< 16.400 €
Taux 2	16.400,01 €	19.700 €
Taux 3	19.700,01 €	23.000 00 €
Taux 4	23.000,01 €	27.800,00 €
Taux 5	27.800,01 €	32.700,00 €
Taux 6	32.700,01 €	43.200,00 €
Taux 7	43.200,01 €	53.900,00 €

§2. Les taux d'intérêt sont fixés 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. Pour un prêt complémentaire, voir article 11 du présent règlement.

#### **Article 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.

#### **Article 11 – Prêts complémentaires**

§1. 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 par le présent règlement 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<sup>er</sup> 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.

#### **Article 12 – Délai de garantie de taux et de validité de l'offre**

§1<sup>er</sup>. 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.

#### **Article 13 – Frais**

§1<sup>er</sup>. 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.

#### **Article 14 - Rénoprêt et Rénopack concomitant à un Access pack.**

Si un rénoprêt ou un rénopack est accordé de manière concomitante à un Access pack,

§1. Il est tenu compte de l'ensemble des montants prêtés et de la valeur vénale après réalisation de l'ensemble des travaux financés pour apprécier la quotité prêtée ;

§2. Le montant minimum du rénoprêt ou du rénopack est de 5.000 €

§3. La durée du rénoprêt ou du rénopack est fixé par la Société en fonction du type de travaux envisagés, de la capacité de remboursement des demandeurs et est de maximum 30 ans.



### **CHAPITRE 3 - Du Rénoprêt, du Rénopack, du prêt-jeunes**

#### **Article 15 – Durée des crédits**

Sauf si le crédit est accordé de manière concomitante à un Accesspack hypothécaire, la durée du crédit est fixée par la société prêteuse en référence à la durée légale prévue par le Code de droit économique, en fonction du type de travaux financés et après évaluation de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir avec un maximum de 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 85 ans.

#### **Article 16 –Montant du prêt sollicité et demandes de prêt successives**

Plusieurs rénoprêts /rénopack peuvent être accordés successivement moyennant les conditions suivantes :

§1. Le montant total des crédits, en tenant compte de ceux déjà octroyés et signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ne peut dépasser le montant maximal de 60.000 € (hors assurance vie).

§2. Un nouveau dossier ne peut être introduit qu'après réalisation des travaux financés dans le cadre d'une demande antérieure.

§3. La société prêteuse se réserve le droit d'octroyer le crédit sollicité sous la forme d'un prêt hypothécaire par acte notarié avec inscription hypothécaire en fonction des différents paramètres de la demande de prêt dont notamment le montant total du (ou des) crédit(s) sollicité(s) et la capacité financière des demandeurs.

#### **Article 17 – Du prêt- jeunes**

Lorsque le prêt est concomitant à un accès pack, le taux du crédit est réduit de manière forfaitaire de 0,20 points de base et ce, pendant toute la durée du crédit. Toutefois, si, et moyennant l'autorisation expresse de la Société, l'emprunteur ne respectait plus les conditions d'occupation du logement telles que prévue par le règlement général des prêts, la Société prêteuse se réserve le droit de mettre fin à la réduction de taux à dater du non-respect de la dite obligation.

#### **Article 18- Des prêts aux copropriétés**

Le montant maximum des prêts par logement est de 60.000 € sans pouvoir dépasser un montant total par immeuble de 300.000 €.

#### **Article 19 – Durée de validité des informations précontractuelles**

Les informations précontractuelles sont valables pendant un délai de 4 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.

### **Chapitre 4 – Détermination du montant des primes**

#### **Article 20-**

Le montant des primes est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 avril 2019 instaurant un régime de primes aux particuliers pour la réalisation d'un audit, des rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement.

## **CHAPITRE 5 – Dispositions particulières**

### **Article 21 – Dispositions dérogatoires**

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, le Comité de crédit de la Société peut déroger aux dispositions des articles 4, 6 § 3 et 4, 10, 11, 12, 14 §1 et 2, 15, 16 §2, 17 du présent règlement.

### **Article 22 – Dispositions abrogatoires**

Le présent règlement abroge celui approuvé adopté par le Ministre du logement du 22 janvier 2016-

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement portant sur le règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et les guichets du crédit social.