

Annexe

REGLEMENT SPECIFIQUE DE L'OCTROI DES CREDITS DE LA SWCS et DES GUICHETS DU CREDIT 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.

Article 2 – Définitions

Outre les définitions reprises dans le REGLEMENT GENERAL DEFINISSANT LES PRINCIPES GENERAUX D'OCTROI DES CREDITS par la SWCS et les GUICHETS du crédit social approuvé par le Gouvernement wallon (AGW 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.

Article 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.

Article 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 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. 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^{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.

Article 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

Article 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^{ème} 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.

Article 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 (€)	À (€)
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.

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 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.

Article 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.

Article 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

Article 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.

Article 15 – 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.

Article 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.

Article 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

Article 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.