

RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DES CRÉDITS ACCORDÉS PAR LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL ET PAR LES GUICHETS DU CRÉDIT SOCIAL

*(Approuvé par arrêté ministériel du 28 mai 2019 et modifié par l'arrêté ministériel du 16 juillet 2021 et
par l'arrêté ministériel du 25 avril 2024.)*

CHAPITRE 1er. - Considérations générales

Art. 1er. 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 du 16 mai 2019 définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social}¹, 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) " 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 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.

¹ Modifié par le règlement du 25/04/2024, art. 1^{er}

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.

Art. 3. Constitution du dossier

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

Art. 4. Libération des sommes destinées aux travaux

§ 1er. {Sous réserve de l'application de l'article 21}², 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. {Sous réserve de l'application de l'article 21}³, 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. {Sous réserve de l'application de l'article 21}⁴, 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

§ 1er. 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 Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 2.

³ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 2.

⁴ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 2.

§ 2. {Les emprunteurs consentent une cession de rémunération et de créances à la société prêteuse}5.

§ 3. {Sous réserve de l'application de l'article 21}6, 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. {Sous réserve de l'application de l'article 21}7, 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.

Art. 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.

{**Art. 7/1.** Sous réserve de l'application de l'article 21, les documents fournis lors de l'instruction de la demande de crédit sont valables six mois à compter de la date d'immatriculation de la demande.}8

CHAPITRE II. - De l'Accesspack

Art. 8. Société prêteuse

§ 1er. 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 2ème 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.

⁵ Modifié par le règlement du 25/04/2024, art. 3, 1°.

⁶ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 3, 2°.

⁷ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 3, 2°.

⁸ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 4.

Art. 9. Détermination de la grille des taux

§ 1er. Le taux du crédit est fixé à la date d'immatriculation en fonction des revenus imposables globalement (RIG) {du ménage}⁹ du demandeur, sur base de la grille ci-dessous.

	[RIG du ménage de (€)]	A (€)
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 €
Taux 8	53.900,01 €	65.000,00 €] ¹⁰

§ 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.

Art. 10. Durée des crédits

{Sous réserve de l'application de l'article 21}¹¹, 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

§ 1er. {Sous réserve de l'application de l'article 21}¹², le taux d'intérêt appliqué est calculé en application de l'article 9 du présent règlement.

Si les revenus imposables globalement {du ménage}¹³ 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.

{Sous réserve de l'application de l'article 21}¹⁴, le montant du prêt complémentaire ne peut excéder la différence entre le capital maximal empruntable à la date d'immatriculation et le solde

⁹ Inséré par le règlement du 24/04/2024, art. 5.

¹⁰ Modifié par le règlement du 16/07/2021, art. 1er.

¹¹ Inséré par le règlement du 24/04/2024, art. 6.

¹² Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 7, 1°.

¹³ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 7, 2°.

¹⁴ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 7, 1°.

restant dû du/des prêt(s) en cours auprès de la Société prêteuse ou le montant de l'inscription hypothécaire en 1er rang dans les autres cas.

§ 3. {Sous réserve de l'application de l'article 21}¹⁵, 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

§ 1er. {Sous réserve de l'application de l'article 21, l'acte authentique qui confirme la formation du contrat de crédit doit être signé dans un délai de 150 jours calendrier à partir de la date d'immatriculation.}¹⁶

§ 2. {Sous réserve de l'application de l'article 21}¹⁷, 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.

§ 1er. 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.

Art. 14. Rénoprêt et Rénopack concomitant à un Access pack.

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

§ 1er. {Sous réserve de l'application de l'article 21}¹⁸, 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. {Sous réserve de l'application de l'article 21}¹⁹, 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 III. - Du Rénoprêt, du Rénopack, du prêt-jeunes

Art. 15. Durée des crédits

{Sous réserve de l'application de l'article 21}²⁰, 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

¹⁵ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 7, 1°.

¹⁶ Modifié par le règlement du 25/04/2024, art. 8, 1°.

¹⁷ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 8, 2°.

¹⁸ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 9.

¹⁹ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 9.

²⁰ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 10.

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.

Art. 16. Montant du prêt sollicité et demandes de prêt successives

Plusieurs réoprêts /réopack peuvent être accordés successivement moyennant les conditions suivantes :

§ 1er. {Sous réserve de l'application de l'article 21, le montant total des crédits en cours de remboursement ne peut dépasser le montant maximal de 60.000 euros (hors assurance vie).

Par dérogation à l'alinéa 1er, le montant total des crédits peut excéder 60.000 euros si un des crédits visés est un réoprêt relatif à des travaux à réaliser suite à une calamité naturelle publique reconnue par le Gouvernement wallon.}21 § 2. {Sous réserve de l'application de l'article 21}22, 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.

Art. 17. Du prêt jeunes

{Sous réserve de l'application de l'article 21}23, lorsque le prêt est concomitant à un Accesspack, le taux du crédit est réduit de manière forfaitaire de [0,40 points de base]24 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 ladite obligation.

Art. 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 €.

Art. 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.

²¹ Modifié par le règlement du 25/04/2024, art. 11, 1°.

²² Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 11, 2°.

²³ Inséré par le règlement du 25/04/2024, art. 12.

²⁴ Modifié par le règlement du 16/07/2021, art. 2.

CHAPITRE IV. - Détermination du montant des primes

Art. 20. Montant des primes 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 V. - Dispositions particulières

Art. 21. Dispositions dérogatoires

{Dans des cas exceptionnels dûment motivés, le Comité de crédit de la Société peut déroger aux dispositions de l'article 4, de l'article 6 §§ 3 et 4, de l'article 7/1, des articles 10 à 12, de l'article 14 §§ 1er et 2, de l'article 15, de l'article 16 §§ 1er et 2 et de l'article 17.}25

Art. 22. Dispositions abrogatoires

Le présent règlement abroge celui approuvé adopté par le Ministre du Logement le 22 janvier 2016.

²⁵ Modifié par le règlement du 25/04/2024, art. 13.