



**Votre référence  
en Crédit Hypothécaire**

**Prospectus légal**

**ÉDITION N° 16 - D'APPLICATION À PARTIR DU 18 août 2015**

Date [   ]

## **Elantis, votre spécialiste du crédit Habitation**

Souscrire un crédit hypothécaire pour financer votre rêve de propriété n'est pas une décision anodine. Parce qu'elle vous engage pour des années, mieux vaut la préparer soigneusement. C'est pourquoi, votre intermédiaire de crédit est là pour vous informer et vous conseiller tout au long de votre projet. Sans que cela ne vous engage, il vous explique tout sur les différentes formules à votre disposition, les formalités administratives à remplir ou encore les aides auxquelles vous pourrez prétendre. Il vous aide à établir votre plan financier et vous propose une solution de crédit sur mesure à un taux avantageux. Il suit ensuite votre dossier, de la demande de crédit jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire.

**De quoi vous permettre de vous engager en toute connaissance de cause... et aux meilleures conditions.**

## **Découvrez les crédits Habitation d'Elantis à travers les réponses à quelques questions essentielles**

### **A quelles fins pouvez-vous emprunter chez Elantis ?**

Les crédits Habitation d'Elantis sont destinés à l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers. Ils peuvent donc financer :

- l'achat, la construction, la transformation ou la conservation d'un bien immobilier;
- l'achat d'un terrain à bâtir;
- les droits de succession relatifs à un héritage immobilier;
- le refinancement de crédits relatifs à un de ces objets.

### **Qu'est-ce qu'une ouverture de crédit ?**

Nous mettons le montant du crédit à votre disposition sous la forme d'avances dans le cadre d'une ouverture de crédit avec la possibilité de reprise d'encours. Ce système vous donne la possibilité de réutiliser plus tard le capital déjà amorti ou remboursé par anticipation pour un nouveau crédit Habitation (destiné par exemple à couvrir les frais de travaux de rénovation), et ce aux conditions d'octroi en vigueur à ce moment-là.

Emprunter via une ouverture de crédit, c'est penser à l'avenir, et éviter plus tard les frais d'un nouvel acte notarié.

### **Comment obtenir une reprise d'encours ?**

Si vous voulez obtenir par la suite un capital supplémentaire (exemple : vous souhaitez ajouter une annexe à votre bâtiment ou effectuer des transformations), il vous suffira de procéder à une demande de reprise d'encours à concurrence du montant que vous avez déjà amorti.

Cette reprise d'encours devra s'élever à minimum 10.000€ et ne peut jamais dépasser la date d'expiration de la validité de l'inscription hypothécaire.

Le taux d'intérêt appliqué à la reprise d'encours est celui d'un crédit similaire tel que publié dans le tarif en annexe de notre prospectus, au moment de la demande de reprise d'encours.

Les formalités sont les mêmes que pour l'ouverture initiale de crédit.

### **Qui peut emprunter chez Elantis ?**

Toute personne physique, quelle que soit sa situation professionnelle : un salarié, un appointé, un indépendant ou un titulaire de profession libérale.

Vous devez toutefois répondre à certaines conditions :

- avoir votre résidence habituelle en Belgique;
- agir principalement dans un but privé, c'est-à-dire étranger à vos activités professionnelles, commerciales ou artisanales.
- Avoir au minimum 18 ans et maximum 70 ans au terme du contrat de crédit.

Le crédit Habitation est réglementé par les dispositions du chapitre 2 du titre 4 du Livre VII du code de droit économique protégeant l'emprunteur.

Nous pouvons vous proposer des formules spécialement appropriées si vous empruntez via une personne morale. Pour plus d'informations, veuillez consulter le prospectus destiné aux personnes morales sur notre site : [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

### **Quel montant pouvez-vous emprunter chez nous ?**

C'est vous qui décidez du montant de votre crédit, en tenant compte des minima et maxima que nous avons définis. Ceux-ci peuvent varier en fonction de nos différentes formules de crédits hypothécaires (consultez à ce sujet notre service commercial).

Le montant que vous sollicitez pourra vous être accordé sur base de l'analyse :

- de vos ressources financières;
- des garanties proposées.

### **Quelle est la durée maximale ?**

Le crédit hypothécaire est un crédit de longue durée.

La durée maximale, y compris les éventuelles périodes de prélèvement ou de franchise d'amortissement du capital, ne peut dépasser 25 ans<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ces durées peuvent varier en fonction de la formule de taux choisie (consultez notre tarif).

## **Qu'est-ce qu'une quotité d'avance ?**

C'est le rapport entre le montant que vous souhaitez emprunter et la valeur totale des garanties immobilières (augmentée de la valeur des garanties mobilières éventuelles). Pour déterminer la quotité d'avance, nous prenons généralement en compte la valeur en vente de gré à gré. C'est un expert indépendant, agréé par Elantis, qui détermine la valeur du ou des bien(s) immobilier(s) que vous proposez en garantie. En cas d'achat, si le prix de vente mentionné dans le compromis est inférieur à la valeur expertisée, c'est celui-ci qui est pris en considération dans le calcul de la quotité.

Chez Elantis la quotité d'avance peut s'élever jusqu'à maximum 100 % de la valeur prise en considération.

## **La réserve d'hypothèque**

Dans certains cas, nous pouvons accorder une ouverture de crédit pour un montant supérieur à la première avance octroyée, par exemple, si vous prévoyez d'effectuer ultérieurement des travaux susceptibles d'apporter une plus-value à votre bien. Lors de la réalisation de ces travaux, nous pouvons alors vous octroyer une nouvelle avance de fonds complémentaires<sup>2</sup> sans nouvel acte notarié. L'avantage de la formule réside dans l'économie réalisée, in fine, sur les frais d'actes liés à l'ouverture de crédit.

## **Quelles garanties sont prises en compte ?**

### ➤ **Une inscription hypothécaire**

Une inscription hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang à concurrence du montant du crédit sur un bien immobilier situé en Belgique est toujours obligatoire. En cas de non-respect de vos engagements, cette garantie nous confère la possibilité de récupérer, par la vente du bien, les montants que vous avez empruntés.

Le bien immobilier doit appartenir en pleine propriété aux personnes qui donnent le bien en hypothèque.

### ➤ **Un mandat hypothécaire**

Sous certaines conditions, nous pouvons accepter un mandat hypothécaire en remplacement partiel d'une inscription hypothécaire. L'octroi ou non d'un mandat partiel fait partie intégrante de l'analyse de votre dossier de crédit.

### ➤ **Une garantie complémentaire**

D'autres garanties peuvent être envisagées à titre complémentaire, par exemple une caution, une hypothèque sur un ou plusieurs autres biens immobiliers ou la mise en gage de valeurs mobilières<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Sous réserve d'analyse de votre dossier. Cette nouvelle avance sera réalisée au taux du jour.

<sup>3</sup> Les valeurs mobilières peuvent faire l'effet d'une pondération (branche 23, sicavs, ...). Vous avez à tout moment, la possibilité de demander la modification du produit de placement offert en garantie

Nous pouvons également, dans certains cas, accepter en garantie complémentaire la mise en gage ou la cession au profit d'Elantis du bénéfice d'un contrat d'assurance de la branche 21 ou 23 dont le capital déjà constitué sera pris en compte pour le calcul de la quotité d'avance. Ce contrat doit être souscrit auprès d'une compagnie d'assurance belge.

➤ **Une assurance décès**

Une assurance décès est toujours conseillée. ELANTIS peut en tout cas exiger une couverture partielle ou totale lorsque la quotité d'avance est > à 75% ou si la capacité de remboursement est sensiblement impactée par le décès d'un emprunteur.

Vous êtes libre de choisir la compagnie d'assurance auprès de laquelle vous souhaitez souscrire cette assurance solde restant dû ou temporaire décès.

Les surprimes de l'assurance solde restant dû contractée dans le cadre d'un crédit hypothécaire en vue de la transformation ou de l'acquisition de l'habitation propre et unique peuvent faire l'objet, dans certaines conditions, d'un mécanisme de solidarité pour les personnes présentant un risque de santé accru. Pour plus d'infos, consulter votre intermédiaire.

## **Les formules de crédit**

Nous vous proposons différentes formules de crédit qui se distinguent par leur mode de remboursement.

Sachez que dans un seul et même crédit Habitation, vous pouvez combiner ces différentes formules pour une solution adaptée à votre budget et à votre projet.

Le choix d'une formule de taux ne dépend pas seulement de votre situation professionnelle mais aussi de facteurs dictés par le marché, comme le taux d'intérêt en vigueur. Les taux d'intérêt connaissent une telle fluctuation que nous avons pris le parti de ne pas les mentionner dans cette brochure. Les tarifs les plus récents figurent toujours sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be). Nous vous conseillons toutefois de vous adresser à votre intermédiaire de crédit qui vous aidera à faire votre choix.

## **Les différents modes de remboursement**

Chez Elantis, deux grandes options s'offrent à vous : choisir de rembourser en amortissant ou non du capital.

### **Remboursement avec amortissement du capital :**

➤ **Remboursements par mensualités constantes**

L'amortissement du capital et le paiement des intérêts s'effectuent sous la forme de mensualités constantes que nous encaissons par domiciliation<sup>[1]</sup> sur un compte ouvert auprès de l'organisme financier de votre choix. La mensualité se compose d'une partie d'intérêts et d'une partie de capital. Au début, la mensualité se compose surtout d'intérêts, mais à mesure que vous amortissez le capital, le rapport s'inverse.

---

[1] Avis de domiciliation européenne SEPA

### Exemple

Soit un crédit de 100.000€ remboursable en 240 mois (20 ans) en 240 mensualités à un taux d'intérêt de 4,09% par an (0,335% par mois). La mensualité s'élève à 607.03€. La première mensualité se compose d'une part de capital de 272.03€ et d'une part d'intérêts de 335.00€. La dernière mensualité se composera d'une part de capital de 606.81€ et d'une part d'intérêts de 0.22€.

#### ➤ **Remboursements par mensualités dégressives**

Dans le cadre de cette formule, vous remboursez chaque mois une partie fixe du capital. Les intérêts, qui sont calculés sur le solde restant dû, diminuent chaque mois. En d'autres termes, le montant des remboursements décroît.

### Exemple

Soit un crédit de 100.000€ remboursable en 240 mois (20 ans) en 240 mensualités à un taux d'intérêt mensuel de 0,335% (taux de 4,09% par an).

Votre première mensualité est calculée comme suit :

- $100.000\text{€} / 240 = 416.67\text{€}$  de capital remboursé chaque mois
- $100.000\text{€} * 0,335\% = 335.00\text{€}$  d'intérêts
- Total de la 1ère mensualité =  $416.67\text{€} + 335.00\text{€} = 751.67\text{€}$

Votre dernière mensualité est calculée comme suit :

- 416.67€ de capital
- Intérêts sur le capital en cours ( $416.67\text{€} * 0,335\%$ ) = 1.39€

#### ➤ **Remboursement à « terme fixe » (sans amortissement du capital)**

Cette formule vous permet de n'effectuer aucun remboursement en capital pendant toute la durée du crédit.

Vous payez mensuellement des échéances constituées uniquement d'intérêts. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance finale. Le remboursement de l'échéance finale peut, par exemple, correspondre à la libération du capital d'un contrat d'assurance vie, à la réalisation de valeurs mobilières, à la vente d'un immeuble ...

### Remarque

Le résultat attendu d'une constitution d'épargne par une assurance vie branche 23 ou par tout autre produit lié à un instrument financier coté en bourse n'est en rien garanti. Vous devez prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le remboursement du capital à son terme.

### Exemple

Montant du crédit : 100.000€

Durée du crédit : 15 ans

Type de taux : variable quinquennal (CAP 2%)

Taux du crédit [1] :  
mensuel = 0,2830%  
annuel = 3,45%

Votre mensualité, uniquement constituée d'intérêts, est de 283.00€. Le capital sera remboursé en une fois, au moment de la dernière échéance.

#### Remarque

Si vous optez pour des formules variables ou semi-variables, le montant de votre échéance sera adapté aux dates d'échéance de variabilité.

#### **Le crédit pont**

Le crédit pont vous permet d'acheter, de transformer ou de construire un bien immobilier, dans l'attente d'une rentrée financière imminente et certaine. Ce bien immobilier doit faire l'objet d'un crédit hypothécaire « long terme » chez Elantis.

La rentrée financière imminente découlera de :

- La vente d'un bien immobilier;
- la liquidation d'une succession;
- le paiement d'une assurance-vie;
- la perception d'une soulte;
- la réalisation de valeurs mobilières à capital garanti.

Les intérêts sont payés mensuellement et le capital est remboursé au terme du crédit pont.

#### **Les différents types de taux**

Nous vous proposons des formules de crédit à taux fixes et à taux variables.

Sachez que dans un seul et même crédit Habitation, vous pouvez combiner les différentes formules.

Vous pouvez, par exemple, financer une partie de votre crédit en taux fixe et l'autre partie en taux variable.

La mensualité d'un crédit Habitation se calcule sur base du taux mensuel réel.

Notre tarif des taux mentionne la conversion de ce taux mensuel réel en taux réel annuel équivalent.

##### ➤ **Taux fixe**

L'évolution du taux du marché n'a aucune répercussion sur le taux d'intérêt de votre crédit. Votre taux ne varie donc pas pendant toute la durée du crédit.

La durée minimale d'un tel crédit est de 8 ans. Toutefois, à présent pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, la durée minimum doit être de 10 ans.

---

[1] Les taux sont repris à titre d'exemples. Ils sont évidemment soumis aux conditions du jour et ne tiennent pas compte des éventuelles majorations appliquées (quotité élevée). Ces exemples de tarifications ne nous engageant en rien.

### ➤ **Taux variable**

La fluctuation du taux d'intérêt dépend de l'évolution de l'indice de référence qui est publié chaque mois au Moniteur Belge.

L'indice initial est celui repris dans le tarif d'application lors de la conclusion de votre contrat de crédit. Lors de la révision du taux, le nouvel indice de référence à prendre en considération est celui du mois civil qui précède la date pour la variation du taux d'intérêt. La durée minimale d'un tel crédit est de 8 ans et la durée maximale peut atteindre 25 ans.

Votre taux peut donc varier, à la hausse comme à la baisse, pendant la durée de votre crédit. Vous avez donc la garantie que les fluctuations du taux d'intérêt ne seront pas arbitraires mais rigoureusement liées aux indices publiés au Moniteur Belge et qu'elles reflètent l'évolution des taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt variable fluctue dans des marges bien précises : vous savez donc dès le départ jusqu'où le taux d'intérêt peut plafonner (Cap) et jusqu'où il peut chuter (Floor). Ces marges qui dépendent du type de variabilité pour lequel vous avez opté sont reprises dans notre tarif. De toute façon, l'écart à la hausse ne peut jamais être plus grand que l'écart à la baisse. Le taux d'intérêt modifié ne pourra jamais être inférieur à 0,001% mensuel.

En cas de taux variable, le taux d'intérêt n'est effectivement relevé ou abaissé que si la différence par rapport au taux en cours de votre crédit et le taux pratiqué au moment de la variation est d'au moins 0,042% mensuel, soit l'équivalent de 0,50% l'an.

**La durée minimale des crédits avec taux variable est de 8 ans.**

## **Plusieurs formules de variabilité peuvent s'offrir à vous**

### ➤ **Taux variable 3/3/3**

Le taux varie tous les 3 ans, l'indice de référence sera celui des obligations linéaires à 3 ans (indice C).

### ➤ **Taux variable 5/5/5**

Le taux varie tous les 5 ans, l'indice de référence sera celui des obligations linéaires à 5 ans (indice E).

### ➤ **Taux variable 10/5/5**

Le taux est fixe les 10 premières années puis révisable tous les 5 ans, l'indice de référence sera celui des obligations linéaires à 5 ans (indice E).

### Exemple de variation d'un taux

- > **Taux d'intérêt mensuel initial** : 0,3710% mensuel
- soit un taux d'intérêt annuel réel équivalent de 4,54%



> **Formule de taux : 5/5/5**

> **Variation maximale à la hausse = le CAP : 0,165% mensuel**

• soit un taux d'intérêt annuel réel équivalent de 2 % = CAP 2%

> **Indice de référence initial : 0,2810% mensuel** (repris sur le tarif appliqué à votre crédit hypothécaire)

• 3,425% annuel

> **Nouvel indice de référence après 5 ans : 0,0781% mensuel**

• 0,941% annuel

**Calcul du nouveau taux applicable après 5 ans :**

= taux d'intérêt mensuel initial + (nouvel indice de référence - indice de référence initial)

= 0,3710 % + (0,0781% - 0,2810%)

= 0.1681 % mensuel (soit un taux annuel réel équivalent de 2.04%)

C'est ici que l'impact du CAP intervient. Lors de la signature de la convention de crédit, vous avez choisi de limiter la variation à la hausse à 0,165% mensuel (CAP 2%).

La hausse après 5 années sera donc limitée au taux d'intérêt mensuel initial + variation maximale à la hausse : 0,3710% + 0,165% = 0,5360%, soit un taux annuel réel équivalent de 6,63%.

## Les assurances

### ➤ L'assurance solde restant dû

Cette assurance intimement liée à votre crédit garantit à tout moment le remboursement du solde du capital qui serait encore dû si vous veniez à décéder en cours de crédit.

Elle permet à vos proches de ne plus se soucier du remboursement de votre crédit hypothécaire.

### ➤ L'assurance habitation

L'assurance habitation est obligatoire. Elle est destinée à couvrir les biens donnés en garantie contre les risques de dégradation (incendie, foudre, explosion ou tout autre risque de même nature) pour leur valeur de reconstruction à neuf.

## La fiscalité des crédits habitation

Elantis ne donne pas d'avis fiscal, mais vous pouvez obtenir des informations sur la fiscalité relative aux crédits hypothécaires auprès d'un spécialiste fiscal et/ou sur les sites suivants:

- [http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/emprunt\\_hypothecaire/ancien\\_emprunt/](http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/emprunt_hypothecaire/ancien_emprunt/)
- <http://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-lies-au-pret-hypothecaire>

## **Votre crédit Habitation Elantis en pratique**

Vous venez de trouver la maison idéale pour abriter votre famille, vous avez décidé d'investir dans l'achat d'un bel appartement, le petit dernier vient de pousser le bout de son nez et vous souhaitez transformer le grenier en salle de jeu et en chambre supplémentaire, vous souhaitez installer des panneaux solaires et revoir l'isolation de votre maison ...

Quel que soit votre projet, ambitieux, écologique ou plus modeste, le financer est une opération qui mérite conseils et assistance.

Vous voilà, grâce à ce document, un peu plus familiarisé avec la notion de « crédit habitation ». Voici concrètement, les différentes étapes à franchir pour pouvoir enfin disposer des fonds nécessaires à la réalisation de votre projet.

Toute l'information sur nos formules de crédits et notre tarif est disponible :

- auprès de votre intermédiaire de crédit;
  - auprès de notre service commercial (04/232.45.46)
  - sur notre site internet : [www.elantis.be](http://www.elantis.be)
1. La première étape est de demander à notre service commercial une simulation qui s'appuie sur des données telles que votre âge, le revenu de votre ménage, le coût de votre projet, votre situation financière etc. Elle vous permet d'affiner votre plan financier et de décider en connaissance de cause.
  2. Lorsque vous avez fait votre choix, vous le concrétisez par une demande de crédit à laquelle vous joignez les documents requis.
  3. Les analystes en charge de votre dossier examinent alors la demande en fonction de votre solvabilité et de la valeur des garanties proposées.
  4. Après analyse et accord de votre demande, nous vous adressons une offre de crédit. Vous bénéficiez de 15 jours calendriers pour renvoyer l'offre signée.
  5. Si vous acceptez notre offre, nous transmettrons votre dossier au notaire de votre choix. Le notaire établira alors un projet d'acte et effectuera les recherches nécessaires. Le notaire conviendra avec vous une date pour la signature de l'acte notarié d'ouverture de crédit et l'acte de constitution d'hypothèque.
  6. Pour autant que les garanties aient été constituées, l'acte d'ouverture de crédit sera acté auprès du notaire. Cet acte est le contrat de base du crédit et reprend les conditions de l'ouverture de crédit, ainsi que celles du/des premier(s) crédit(s). Les crédits ultérieurs seront actés dans des contrats sous seing privé, ce qui vous évite de nouveau frais d'acte notarié.

## **La mise à disposition des fonds**

Les fonds seront mis à disposition à la signature de l'acte. Soit intégralement s'il s'agit d'un achat, soit par tranche si le crédit est destiné à couvrir des travaux de construction ou de transformation.

## **Achat**

### **Libération du montant entier du crédit le jour de l'acte**

- La première échéance en capital et intérêts est fixée le 15 du mois suivant la date de la signature de l'acte pour celles signées entre le 1er et le 15 du mois.
- Pour les crédits signés entre le 16ème et le dernier jour du mois, la première échéance en capital et intérêts est fixée le 15 du deuxième mois qui suit la date de la signature de l'acte.

La première échéance à payer ne correspondra donc pas nécessairement à la mensualité renseignée dans votre tableau de remboursement. En effet, la date de l'acte de crédit et la date à laquelle commencent à courir les intérêts de la mensualité (le 15 du mois) ne sont généralement pas concomitantes. La différence qui apparaîtra correspondra aux intérêts calculés entre ces deux dates.

## **Construction – Transformation et rénovation**

### **Période de prélèvement**

Vous bénéficiez d'une "période de prélèvement". La durée sera déterminée en fonction de la nature des travaux avec un maximum de 24 mois qui correspond au délai maximum disponible pour réaliser votre construction ou vos travaux de transformation. Le capital sera libéré au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur base de documents probants et après l'investissement de vos propres deniers.

Pendant la période de prélèvement, vous payerez :

- la commission de réservation de 0.10% (mensuellement) sur le capital non prélevé
- les intérêts au taux du crédit sur le capital prélevé

Après prélèvement total des fonds :

- vous rembourserez le capital conformément au tableau de remboursement

Remarque : vous pouvez décider de rembourser du capital pendant la période de prélèvement. Le remboursement du capital ne pourra être supérieur au montant réellement prélevé.

Dans ce cas, vous payerez :

- du capital et des intérêts au taux du crédit tel que prévu dans le tableau de remboursement
- une commission de réservation de 0,10% (mensuellement) sur le capital non prélevé

Le solde du crédit, soit la dernière tranche de 5%, est libéré après un constat d'achèvement total des travaux, réalisé par un de nos experts agréés.

Ce constat d'achèvement doit confirmer la valeur estimée dans le rapport d'expertise initial.

A tout moment durant la période de prélèvement, nous pouvons demander une vérification de l'état d'avancement des travaux par un expert agréé.

Le coût de ces constats est à votre charge (consultez notre tarif).

Lorsque l'avance n'est pas entièrement prélevée à l'issue de la période de prélèvement convenue, nous **limiterons le montant de l'avance à concurrence des montants effectivement prélevés, avec mise en vigueur d'un nouveau tableau de remboursement tenant compte de cette limitation.**

## Quels sont les frais liés à l'acquisition d'un bien immobilier ?

### Achat

- des droits d'enregistrement : le tarif et les conditions de réduction des droits d'enregistrement diffèrent selon la région où est situé le bien (Région Wallonne, Région Bruxelles Capitale ou Région Flamande)
- des frais fixes
- des honoraires du notaire (acte d'achat)

### Construction

Vous ne devez pas vous acquitter de droits d'enregistrement en cas de construction ou de travaux mais bien d'une TVA.

## Quels sont les frais liés à l'ouverture d'un dossier ?

### **Avertissement**

Il est strictement interdit à l'intermédiaire de crédit d'encaisser la moindre somme d'argent de la part de l'emprunteur. Seule Elantis comme prêteur est en droit de réclamer les frais mentionnés dans le tarif<sup>4</sup>.

#### ➤ **Frais d'introduction d'un dossier**

Votre demande est traduite en une offre définitive ou conditionnelle de crédit. Vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 15 jours « calendrier » pour nous retourner l'offre signée pour accord. Au-delà de ce délai, elle est périmée. Si vous acceptez l'offre de crédit, les frais de dossier seront déduits du montant mis à votre disposition le jour de l'acte. Par contre, si vous ne lui donnez pas suite, une somme forfaitaire sera due. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

#### ➤ **Frais d'expertise**

L'expertise permet de déterminer la valeur et la qualité du bien qui constitue la garantie du crédit. Vous pouvez commander vous-même cette expertise, mandater à cet effet l'intermédiaire de crédit qui nous a introduit votre demande ou encore nous confier cette tâche.

Les experts doivent toujours être choisis sur la liste des experts indépendants que nous avons agréés. L'expert vous adresse directement sa note d'honoraires (voir "Tarifs") et vous communique, ainsi qu'à nous, son rapport d'expertise.

---

<sup>4</sup> Exception : les frais d'expertise sont à régler directement à l'expert.

Lorsque le crédit est destiné à financer une construction ou une transformation, un constat d'achèvement de fin de travaux peut être nécessaire afin de vérifier leur bonne réalisation. Ce constat permet de libérer la dernière tranche du crédit qui correspond à 5% du montant total des travaux financés par celui-ci. Pour les honoraires de l'expert, consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be).

➤ **Les majorations de frais de dossier**

Toute nouvelle demande introduite par vous ou votre intermédiaire de crédit fait l'objet d'une majoration des frais de dossier initiaux. Ces frais sont prélevés du montant mis à votre disposition le jour de l'acte. Par contre, si vous ne lui donnez pas suite, une somme forfaitaire sera due. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Des frais de modification d'offre**

Après émission de la première offre, des frais forfaitaires seront réclamés pour la réalisation de toute nouvelle offre ou avenant. Ces frais sont prélevés du montant mis à votre disposition le jour de l'acte. Par contre, si vous ne lui donnez pas suite, une somme forfaitaire sera due. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Une indemnité de emploi**

Vous pouvez à tout moment rembourser anticipativement votre crédit, en tout ou en partie. Dans ce cas, une indemnité de emploi est due. Elle correspond à 3 mois d'intérêts, calculés au taux du crédit, sur le capital remboursé anticipativement. Si, au cours d'une année civile, un remboursement partiel a déjà été effectué, tout remboursement anticipé ultérieur dans cette même année devra s'élever à 10% au moins du capital prêté.

➤ **Des frais de modification de garantie et/ou d'adaptation du plan de remboursement**

Toute demande de modification des garanties, de prestations particulières qui n'entrent pas dans la gestion normale du crédit ou encore d'adaptation de votre plan de remboursement entraînera un nouvel examen de votre dossier et occasionnera des frais équivalant au montant des frais d'introduction de dossier en usage. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Une indemnité de "non utilisation"**

Lorsque votre crédit a pour but le financement d'une construction ou de transformations, vous prélevez votre crédit en plusieurs tranches et vous ne payez alors que les intérêts dus sur les sommes prélevées. Dans ce cas, une indemnité de "non utilisation" vous sera réclamée sur le montant non prélevé. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

### ➤ **Frais de renouvellement d'hypothèque**

L'inscription hypothécaire ayant une durée de maximum 30 ans, si vous souhaitez réemprunter au-delà de cette durée, des frais de renouvellement d'hypothèque seront réclamés. Ces frais sont calculés sur base notamment du barème de la Conservation des hypothèques.

## **Les dispositions légales**

### **Code de Conduite Européen**

La Fédération Hypothécaire Européenne (FHE) a établi un Code de Conduite Européen à la demande de la Commission Européenne.

Nous adhérons pleinement à ce Code de Conduite relatif à l'information précontractuelle concernant les crédits aux logements.

En outre, la Fiche Européenne d'Information Standardisée vous est adressée automatiquement au moment de l'émission de l'offre de crédit.

### **Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique**

#### ➤ **Centrale positive**

Le contrat de crédit hypothécaire est automatiquement enregistré dans la Centrale des Crédits aux Particuliers (conformément à l'article VII.148 §1<sup>er</sup>- 1<sup>er</sup> du chapitre 3 du titre 4 du livre VII du code de droit économique relatif à la Centrale des Crédits aux Particuliers et des arrêtés d'exécution). Cet enregistrement a pour but de lutter contre le surendettement en fournissant aux prêteurs des informations concernant les crédits en cours. Les délais de conservation des données sont de trois mois et huit jours après la date de la fin normale du contrat de crédit.

#### ➤ **Centrale négative**

Conformément à l'article VII.148 §1<sup>er</sup>-2<sup>ème</sup> du chapitre 3 du titre 4 du livre VII du code de droit économique relatif à la Centrale des Crédits aux Particuliers et des arrêtés d'exécution, lorsqu'une somme due n'a pas été payée trois mois après la date de son échéance ou un mois après l'avertissement par recommandé reprenant les conséquences du non-paiement, nous avons l'obligation de communiquer le défaut de paiement à la centrale négative des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique.

Les crédités ont le droit d'accéder aux données reprises dans la Centrale et le droit de demander la rectification et la suppression de celles-ci.

#### ➤ **Protection de la vie privée**

Nous sommes particulièrement attentifs à la protection de la vie privée et vous informons de vos droits en la matière à chaque étape de votre crédit.

**Pour vous aider dans le montage de vos dossiers, mais également pour découvrir tous les produits offerts, que ce soit en crédit hypothécaire ou en crédit à la consommation, nous sommes à votre disposition par l'entremise de notre site Internet ([www.elantis.be](http://www.elantis.be)) et de notre service commercial (04/232.45.46)**

## Le service clients

Les collaborateurs d'Elantis mettent tout en œuvre pour répondre à vos attentes et vous offrir un service irréprochable.

Toutefois, vous pourriez avoir à nous demander des éclaircissements, nous faire part d'un désaccord ou vouloir tout simplement exprimer votre mécontentement au sujet de votre crédit hypothécaire.

A qui vous adresser ?

**Etape 1** : essayer d'abord de résoudre votre problème avec notre service commercial

- Par téléphone : 04 232 45 45 (du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00)
- Par mail : [info@elantis.be](mailto:info@elantis.be)

**Etape 2** : si la solution proposée par notre service commercial ne vous satisfait pas, vous pouvez soumettre votre dossier au Complaint Manager d'Elantis

- Par courrier : Elantis  
Service « claims »  
Rue des Clarisses, 38  
4000 - Liège
- Par mail : [complaint@elantis.be](mailto:complaint@elantis.be)
- Par fax : 04 232 45 01

N'oubliez pas de mentionner vos coordonnées, votre numéro de dossier et l'objet de votre réclamation.

**Etape 3** : si malgré notre intervention, vous n'étiez pas d'accord sur la proposition formulée, vous pouvez soumettre votre dossier par courrier, par fax ou par mail à l'ombudsfin.



L'ombudsfin est un service de médiation indépendant unique pour les secteurs bancaires et boursiers : il a vocation à aider à faciliter le traitement des litiges, en aidant à leur résolution par des réponses transparentes et cohérentes. Il ne peut intervenir que si vous avez déjà exposé votre problème au service compétent de l'établissement concerné, sans obtenir de solution dans un délai raisonnable.

**OMBUDSFIN**

Rue Belliard, 15-17, Boîte 8  
1040 – Bruxelles

Téléphone : 02 545 77 70

Fax : 02 545 77 79

Email : [ombudsman@ombudsfm.be](mailto:ombudsman@ombudsfm.be)

[www.ombudsfm.be](http://www.ombudsfm.be)