



# **Prospectus**

## **Crédit d'investissement hypothécaire**

**ÉDITION N° 1 – D'APPLICATION A PARTIR DU 18 AOUT 2015**

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

### **Quels sont les buts admis ?**

Les crédits hypothécaires 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;
- le remboursement de crédits relatifs à un de ces objets.

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

Nous mettons le montant du crédit à disposition de votre société sous la forme d'avances dans le cadre d'une ouverture de crédit avec possibilité de reprises d'encours. Ce système donne la possibilité de réutiliser le capital déjà amorti ou remboursé par anticipation pour un nouveau crédit immobilier (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 votre société souhaite obtenir par la suite un capital supplémentaire (exemple : ajouter une annexe à un bâtiment ou effectuer des transformations), il suffira de procéder à une demande de reprise d'encours à concurrence du montant 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 les tarifs 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.

### **A qui s'adresse ce type de crédit ?**

Les personnes morales de droit belge (à l'exception de sociétés de promotions immobilières) :

- société patrimoniale
- société de management
- société de profession libérale
- société commerciale (avis préalable obligatoire)

#### Remarque :

La caution solidaire et indivisible d'un ou plusieurs administrateurs ou gérants solvables est indispensable.

### Quel montant une société peut-elle emprunter ?

Il convient de décider du montant du 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 sollicité pourra être accordé sur base de l'analyse :

- des ressources financières de votre société;
- 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, pour les crédits avec amortissement du capital et 15 ans pour les crédits à terme fixe.

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

C'est le rapport entre le montant que votre société souhaite 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 votre société propose 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 jusque maximum 100 % de la valeur prise en considération.

Occupation propre		Bien de rapport	
Amortissement du capital	Terme fixe	Amortissement du capital	Terme fixe
100%	75%	75%	

### Qu'est-ce qu'une 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 votre société envisage d'effectuer ultérieurement des travaux susceptibles d'apporter une plus-value à son bien. Lors de la réalisation de ces travaux, nous pouvons alors octroyer une nouvelle avance de fonds complémentaires <sup>1</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.

<sup>1</sup> Sous réserve d'analyse de votre dossier. Cette nouvelle avance sera réalisée au taux du jour.

## 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 des engagements, cette garantie nous confère la possibilité de récupérer, par la vente du bien, les montants empruntés.

Le bien immobilier doit être situé en Belgique et doit appartenir en pleine propriété à la société qui donne le bien en hypothèque.

### ➤ Une garantie complémentaire

D'autres garanties peuvent être envisagées à titre complémentaire par exemple, une hypothèque sur un ou plusieurs autres biens immobiliers ou la mise en gage des actions ou d'autres instruments financiers<sup>2</sup>.

Nous pouvons également, dans certains cas, accepter en garantie complémentaire la mise en gage ou la cession au profit d'Elantis 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. Cette épargne doit être souscrite auprès d'une compagnie d'assurance belge.

## Les formules de crédit

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

Ces différentes formules peuvent être combinées pour obtenir une solution adaptée au budget de la société et à son projet.

Le choix d'une formule de taux ne dépend pas seulement de la situation professionnelle de la société 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.

Nous conseillons toutefois à votre société de s'adresser à son intermédiaire de crédit qui l'aidera à faire son choix.

## Les différents modes de remboursement

Deux grandes options : 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. 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

---

<sup>2</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

### ➤ Remboursements par mensualités dégressives

Dans le cadre de cette formule, la société rembourse 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.

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

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

Elle paie 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 investissement boursier n'est en rien garanti. La société doit prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le remboursement du capital à son terme.

### **Le crédit pont**

Le crédit pont 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 réalisation d'un bien immobilier;
- 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 proposons des formules de crédit à taux fixes et à taux variables. Ces différentes formules peuvent être combinées dans un seul et même crédit hypothécaire.

### ➤ Taux fixe

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

La durée minimale d'un tel crédit est de 8 ans.

### ➤ 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 la grille de taux d'application lors de la conclusion du 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.

Le taux peut donc varier, à la hausse comme à la baisse, pendant la durée du crédit.

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 du crédit et le taux pratiqué au moment de la variation est d'au moins 0,50 % l'an.

**La durée minimale des crédits avec taux variable est de 10 ans.**

### Plusieurs formules de variabilité

➤ **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).

### Les assurances

➤ **Une assurance décès pour les cautions**

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 de la caution.

Les cautions de la société sont libres de choisir la compagnie d'assurance auprès de laquelle elles souhaitent souscrire cette assurance solde restant dû ou temporaire décès.

➤ **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.

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)

## **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 l'acte pour les crédits actés entre le 1er et le 15 du mois.
- Pour les crédits actés 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 l'acte.

La première échéance à payer ne correspondra donc pas nécessairement à la mensualité renseignée dans le 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**

La société bénéficie 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 la construction ou les 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 des propres deniers.

La société a la possibilité de décider à partir de quand elle souhaite rembourser votre capital :

- soit pendant la période de prélèvement. Dans ce cas, elle paie du capital tel que précisé sur le tableau de remboursement
- soit après le prélèvement total des fonds. Dans ce cas, elle paiera du capital tel que précisé sur le tableau de remboursement.

Dans les deux cas la société paiera pendant la période de prélèvement :

- des intérêts calculés sur toutes les sommes prélevées
- une indemnité de « non utilisation » (consultez notre tarif) sur le montant 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, Elantis peut demander une vérification de l'état d'avancement des travaux par un expert agréé.

Le coût de ces constats est à charge de la société (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 des droits d'enregistrement diffère selon la région où est situé le bien (Région Wallonne, Bruxelles ou Région Flamande)
- des frais fixes
- des honoraires du notaire (acte d'achat)

### Construction

La société ne doit pas payer de droits d'enregistrement en cas de construction ou de travaux mais bien une TVA.

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

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

La demande de prêt est traduite en une offre définitive ou conditionnelle de crédit. La société bénéficie 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 la société accepte l'offre de crédit, les frais de dossier seront déduits du montant mis à disposition le jour de l'acte. Par contre, si aucune suite n'est donnée, 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. La société peut commander elle-même cette expertise, mandater à cet effet l'intermédiaire de crédit qui nous a introduit la 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 adresse directement sa note d'honoraires à l'emprunteur (voir "Tarifs") et lui communique, ainsi qu'à nous, son rapport d'expertise.

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 cette prestation, les honoraires de l'expert sont réduits (voir "Tarifs").

➤ **Les majorations de frais de dossier**

Toute nouvelle demande introduite fait l'objet d'une majoration des frais de dossier initiaux. Ces frais sont prélevés du montant mis à disposition le jour de l'acte. Par contre, si aucune suite n'est donnée, 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 disposition le jour de l'acte. Par contre, si aucune suite n'est donnée, une somme forfaitaire sera due. Consultez notre tarif sur notre site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Une indemnité de emploi**

En cas de remboursement anticipé partiel ou total, une indemnité sera due en fonction du montant emprunté :

- 6 mois si montant emprunté est < 1.000.000€
- Funding loss si le montant emprunté est > 1.000.000€ Le calcul du funding loss peut être fait à partir de ce lien :  
[http://www.financieringvanondernemingen.be/sites/default/files/files/funding\\_loss\\_fr.pdf](http://www.financieringvanondernemingen.be/sites/default/files/files/funding_loss_fr.pdf)

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.

➤ **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 du 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 le crédit a pour but le financement d'une construction ou de transformations, la société prélève son crédit en plusieurs tranches et elle ne paie alors que les intérêts dus sur les sommes prélevées. Dans ce cas, une indemnité de "non utilisation" lui 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 la société souhaite 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.

**Pour vous aider dans le montage de vos dossiers, mais également pour découvrir tous les produits offerts, 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). Votre intermédiaire de crédit est également votre meilleur conseiller.**