

# Notice explicative pour les crédits d'investissement hypothécaires aux personnes morales

Soumis à la loi du 21 décembre 2013 relative au financement des petites et moyennes entreprises

OCTOBRE 2022

Crédit hypothécaire ayant pour objet un but immobilier tel que le financement de l'acquisition ou la conservation, par une personne morale, d'un **bien dont la partie résidentielle est > 50%**.  
Ce bien doit être situé en Belgique<sup>1</sup>.

## 1. Prêteur

Elantis S.A. rue des Clarisses 38, 4000 LIEGE  
Téléphone : 04/232.45.45  
BCE : 0404.228.296

## 2. Emprunteur

Personne morale de droit belge avec actionnariat exclusivement composé par des personnes physiques

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

La caution solidaire et indivisible d'un ou plusieurs dirigeants d'entreprise ou actionnaires de référence est obligatoire

Exclusion : sociétés immobilières, sociétés avec actionnaires/gérants non-résidents

## 3. But

- Achat
- Travaux
- Achat et travaux
- Construction
- Refinancement d'un crédit d'investissement hypothécaire

## 4. Mode de remboursement

- Mensualités avec amortissement du capital : constantes ou dégressives

## 5. Formule de taux

- Fixe
- Variable : 3/3 ; 5/5

## 6. Montant

- Minimum : 25.000 €
- Maximum : 1.000.000€

## 7. Durée - quotité

Bien destiné à être le domicile privé du dirigeant	Biens de rapport
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Durée</b> Minimum : 8 ans Maximum : 25 ans</li> <li>- <b>Quotité maximum</b> : 100% (90% pour les refinancements)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Durée</b> Minimum : 8 ans Maximum : 20 ans</li> <li>- <b>Quotité maximum</b> : 75%</li> </ul>

- L'ouverture de crédit est constatée par acte notarié et a une durée indéterminée. Le capital remboursé peut faire l'objet de « reprises d'encours »
- La durée des crédits pont est de maximum 2 ans

<sup>1</sup> Pour le financement de biens à l'étranger, s'adresser à notre service commercial pour un avis préalable.

## 8. Prélèvement des fonds

- En cas d'achat ou de refinancement de crédit hypothécaire, les fonds sont prélevés en une fois le jour de la passation de l'acte.
- En cas de transformation ou de construction, les fonds peuvent être prélevés en plusieurs fois en 24 mois maximum en fonction de la nature et de la durée des travaux. Cette période s'ajoute à la durée initiale du crédit, sauf pour l'éventuelle partie terme fixe.

## 9. Frais

- **Frais de dossier :**
  - 0,30% sur le montant global de l'ouverture de crédit avec un min de 500 € et un max de 1.000 €
  - Une majoration de 100 € par avance supplémentaire sera comptée si le client souhaite scinder son dossier en plusieurs avances
  - Les frais de dossier seront dus par le client si celui-ci demande un classement sans suite de sa demande **après avoir signé son offre**
  - Nouvelle offre après la réception d'une offre signée par le consommateur : 200 €
- **Indemnité de non-utilisation :** 1.8% annuel à partir de la 4<sup>ème</sup> échéance calculée sur le capital non libéré
- **Expertise :** une expertise peut être éventuellement demandée par Elantis. Elantis fait appel à des experts indépendants. Les honoraires sont payables par le client directement à l'expert

## 10. Remboursement anticipé

En cas de remboursement anticipé partiel ou total, une indemnité de 6 mois d'intérêts sera calculée sur le capital remboursé anticipativement

## 11. Assurances

- Une assurance « solde restant dû » au nom du dirigeant est toujours conseillée.
- Une assurance incendie est obligatoire pour 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

## 12. Garanties

- Une hypothèque en 1er rang sur le bien financé à concurrence du montant du crédit (validité de 30 ans, un renouvellement de l'hypothèque est toujours possible).  
Ce bien doit avoir une valeur vénale minimum de 100.000 €  
Ce bien doit répondre aux normes urbanistiques et aux obligations du Code du Logement en vigueur dans les différentes régions. Il doit être de réalisation aisée.
- A titre de garantie(s) complémentaire(s) :
  - Une hypothèque sur un autre immeuble  
Si 1er rang en faveur d'un autre organisme :
    - La quotité libre doit être > 50% sur base du montant de l'inscription initiale et non du SRD
    - Le 1er rang existant est pris en compte à concurrence de 125% du montant de l'inscription initiale
- La caution solidaire et indivisible d'un ou plusieurs administrateurs ou dirigeants est obligatoire

Date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_

Signature de la personne physique habilitée à engager juridiquement la personne morale confirmant la prise de connaissance de ce document

Nom : .....

Prénom : .....

Signature :

L'organisme compétent désigné pour l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et la distribution d'instruments financiers : Ombudsfm, Rue Belliard 15-17, Boîte 8, 1040 Bruxelles - ombudsfm.be

Pour plus d'informations sur les mesures gouvernementales pour les petites et moyennes entreprises, surfez sur le site : <http://www.financementdesentreprises.be/fr>