

**Tarif Crédit hypothécaire – Grille des taux débiteurs n°544 – Valable à partir du 02/12/2025**  
**Annexe du prospectus légal – personne physique n°42 du 02/12/2025**

## 1. Crédit hypothécaire avec amortissement du capital

Durée minimale 8 ans en taux fixe et variable. Durée minimale de 10 ans pour la formule 10/5/5  
 Pour un bien de rapport (Buy to let), la durée maximale est de 20 ans.

PERSONNE PHYSIQUE								
Durées	Fixes		10/5/5		5/5/5		3/3/3	
			CAP 2%		CAP 2%		CAP 2%	
	annuel	mensuel	annuel	mensuel	annuel	mensuel	annuel	mensuel
10 ans	<b>4,16%</b>	0,340%	-	-	<b>3,96%</b>	0,324%	<b>3,96%</b>	0,324%
15 ans	<b>4,21%</b>	0,344%	<b>4,16%</b>	0,340%	<b>3,96%</b>	0,324%	<b>3,96%</b>	0,324%
17 ans	<b>4,21%</b>	0,344%	-	-	-	-	-	-
20 ans	<b>4,28%</b>	0,350%	<b>4,27%</b>	0,349%	<b>4,03%</b>	0,330%	<b>3,96%</b>	0,324%
22 ans	<b>4,31%</b>	0,352%	-	-	-	-	-	-
25 ans	<b>4,33%</b>	0,354%	<b>4,34%</b>	0,355%	<b>4,07%</b>	0,333%	<b>4,01%</b>	0,328%
30 ans	<b>4,48%</b>	0,366%	-	-	-	-	-	-

### Exemple représentatif du TAEG :

Pour un crédit personne physique de **200.000 €** sur une durée de 20 ans représentant une mensualité de **1.233,14 €** pour toute la durée du crédit (taux fixe).

Ce TAEG s'élève à **5,19 %** et comprend les frais et primes d'assurance suivants :

- Taux débiteur : **4,28%**
- Frais de dossier : **350 €** payables après acceptation de l'offre
- Frais d'expertise : **230 €** payables directement à l'expert
- Frais de compte à vue : **néant**, Elantis propose un compte gratuit Belfius Pulse Start
- Assurance Solde Restant Dû : **383,56 €** payable annuellement sur 2/3 de la durée du crédit. Cette prime est indicative pour 100% de couverture pour une personne de 37 ans non-fumeur
- Assurance incendie : **419,89 €** payable annuellement pendant toute la durée du crédit à la compagnie d'assurance de votre choix. Cette prime est indicative pour un bien standard, 2 façades, 8 pièces.
- Frais d'hypothèque : **4.540,07 €** payables au notaire le jour de l'acte. Ces frais sont indicatifs pour une prise d'inscription sur 100% du montant du crédit.

Le montant total à rembourser (y inclus les frais et primes d'assurance) s'élève à **314.457,75 €**

## 2. Crédit hypothécaire à terme fixe

Durée minimale 8 ans en taux fixe et variable. Durée minimale de 10 ans pour la formule 10/5/5  
 La durée de 20 ans est soumise à conditions – consultez Elantis.

PERSONNE PHYSIQUE								
Durées	Fixes		10/5/5		5/5/5		3/3/3	
			CAP 2%		CAP 2%		CAP 2%	
	annuel	mensuel	annuel	mensuel	annuel	mensuel	annuel	mensuel
10 ans	<b>4,16%</b>	0,340%	-	-	<b>4,08%</b>	0,334%	<b>4,08%</b>	0,334%
15 ans	-	-	<b>4,21%</b>	0,344%	<b>4,08%</b>	0,334%	<b>4,08%</b>	0,334%
20 ans	-	-	<b>4,27%</b>	0,349%	<b>4,08%</b>	0,334%	-	-

### Exemple représentatif du TAEG :

Pour un crédit personne physique de **250.000 €** sur une durée de 10 ans représentant une mensualité de **850,00 €** pour toute la durée du crédit (taux fixe). Le capital est remboursé entièrement avec la dernière échéance.

Ce TAEG s'élève à **4,64 %** et comprend les frais et primes d'assurance suivants :

- Taux débiteur : **4,16 %**
- Frais de dossier : **350 €** payables après acceptation de l'offre
- Frais d'expertise : **230 €** payables directement à l'expert
- Frais de compte à vue : **néant**, Elantis propose un compte gratuit Belfius Pulse Start
- Assurance incendie : **419,89 €** payable annuellement pendant toute la durée du crédit à la compagnie d'assurance de votre choix. Cette prime est indicative pour un bien standard, 2 façades, 8 pièces.
- Frais d'hypothèque : **5.190,07 €** payables au notaire le jour de l'acte. Ces frais sont indicatifs pour une prise d'inscription sur 100% du montant du crédit.

Le montant total à rembourser (y inclus les frais et primes d'assurance) s'élève à **361.968,97 €**

### 3. Taux variables

Le taux débiteur variable fluctue dans des marges bien précises. Nous parlons de **CAP** pour une variation maximale à la hausse et de **Floor** pour une variation maximale à la baisse. L'écart à la hausse doit être le même que l'écart à la baisse. En cas de hausse des taux, le taux débiteur modifié ne pourra jamais être inférieur à 0,001% mensuel.

**Indices de référence** : la fluctuation du taux débiteur dépend de l'évolution de l'indice de référence qui est publié chaque mois au Moniteur Belge.

Indices de référence (11/2025)	annuel	mensuel
A (certificat de trésorerie à 12 mois)	2,009	0,1659
C (OLO 3 ans)	2,188	0,1805
E (OLO 5 ans)	2,539	0,2092

### 4. Crédit Pont

Durée	annuel	mensuel
13 à 24 mois	4,94%	0,403%

Uniquement taux fixe et si accompagné d'un crédit hypothécaire chez Elantis.

#### Exemple représentatif du TAEG :

Pour un crédit personne physique de **200.000 €** sur une durée de 24 mois représentant une mensualité de **806,00 €** pour toute la durée du crédit (taux fixe). Le capital est remboursé entièrement à la dernière échéance ou au moment de la rentrée financière.

Ce TAEG s'élève à **5,74 %** et comprend les frais et primes d'assurances suivants :

- Taux débiteur : **4,94%**
- Frais de dossier : **300 €** payables après acceptation de l'offre
- Frais d'expertise : **230 €** payables directement à l'expert
- Assurance incendie : **419,89 €** payable annuellement pendant toute la durée du crédit à la compagnie d'assurance de votre choix. Cette prime est indicative pour un bien standard, 2 façades, 8 pièces.
- Frais de mandat hypothécaire : **1.505,20 €** payables au notaire à la signature de l'acte. Ces frais sont indicatifs pour un mandat sur 100% du montant du crédit

Le montant total à rembourser (y inclus les frais et primes d'assurance) s'élève à **222.218,98 €**

### 5. CH light

Durées	Annuel	mensuel
60 à 120 mois	5,10%	0,415%

Uniquement taux fixe - Montant de 10.000 € à 75.000 € - Sans garantie hypothécaire et sans reprise d'encours.

#### Exemple représentatif du TAEG :

Pour un crédit personne physique de **38.000 €** sur une durée de 120 mois représentant une mensualité de **402,68 €** pour toute la durée du crédit (taux fixe).

Ce TAEG s'élève à **5,31 %** et comprend les frais :

- Taux débiteur : **5,10%**
- Frais de dossier : **350 €** payables après acceptation de l'offre

Le montant total à rembourser (y inclus les frais) s'élève à **48.671,60 €**

### 6. Réductions conditionnelles pour les crédits avec amortissement du capital et à terme fixe

Assurance Solde Restant Dû minimum 100 % du montant emprunté	annuel	mensuel
Amortissement du capital	0,15%	0,012%
Terme fixe - uniquement personne physique	0,10%	0,008%

Compte à vue Belfius Banque + domiciliation revenus et échéances	0,15%	0,012%
--	-------	--------

Terme fixe	annuel	mensuel
Quotité ≤ 65%	0,10%	0,008%

Réductions énergies à l'octroi non cumulatives Sont exclus : les biens à l'étranger, les crédits ponts, le CH light	annuel	mensuel
Achat d'une habitation avec PEB ≤150 kWh	0,10%	0,008%
Achat ou construction d'une habitation NEUVE à haute performance énergétique • Cette performance énergétique doit être prouvée au moyen d'un certificat PEB remis dans les 18 mois suivant le dernier prélèvement de fonds du crédit. • Si aucun PEB n'est fourni, la réduction est annulée pour la durée restante du crédit. • Cette réduction ne peut être appliquée qu'aux crédits à taux d'intérêt fixe	0,10%	0,008%
Travaux énergétiques d'un montant > 25.000 € dans des biens avec PEB > 150 kWh • Réduction sur la partie de votre crédit consacrée à ces travaux de rénovation. • Le score PEB au moment de la demande de crédit est > 150 kWh/(m2 an). • Le plan de rénovations qui permettra d'améliorer le score PEB de l'habitation doit être d'au moins 30%. • Cette diminution d'au moins 30% doit être prouvée par un nouveau PEB dans les 18 mois suivant le dernier prélèvement de fonds du crédit. • Si aucun nouveau PEB n'est fourni ou si les conditions ne sont pas remplies, la réduction est annulée pour la durée restante du crédit. • Cette réduction ne peut être appliquée qu'aux crédits à taux d'intérêt fixe	0,10%	0,008%
Réduction énergie à postériori pour les demandes introduites à partir du 02/12/2025 Sont exclus : les biens à l'étranger, les crédits ponts, le CH light	annuel	mensuel
Achat d'une habitation avec un PEB inconnu ou > 150 kWh/(m2 an) et travaux futurs envisagés • Réduction sur le crédit d'achat à partir du mois suivant la remise du nouveau certificat PEB attestant d'un score PEB ≤150 kWh/(m2 an). • Ce nouveau certificat PEB sera à fournir dans les 7 ans qui suivent l'acte de crédit. • La réduction est appliquée pour la durée restante du crédit	0,10%	0,008%

## 7. Majorations

	annuel	mensuel
Refinancement interne	1,00%	0,083%
Crédits avec amortissement du capital Quotité > 90% et ≤ 100% – lié au score kWh (pas possible pour les projets neufs) • Score kWh ≤ 150 • Score kWh > 150 et ≤ 300 • Score kWh > 300 ou sans PEB/terrain	annuel 0,20% 0,40% 0,60%	mensuel 0,017% 0,033% 0,050%
Majoration pour PEB • PEB > 500 kWh pour la garantie principale (valeur la plus élevée) • Biens existants sans PEB ou PEB périmé	0,20% 0,20%	0,017% 0,017%

## 8. Frais avant acte

### 8.1 Crédit aux personnes physiques

Frais de dossier (si l'offre a été signée) <ul style="list-style-type: none"><li>• Contrat cadre</li><li>• Si plusieurs crédits (conventions)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 350 €</li><li>• 650 €</li></ul>															
Frais de dossier spécifiques (si l'offre a été signée) <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit pont</li><li>• CH light (sans garantie hypothécaire)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 300 €</li><li>• 350 €</li></ul>															
Nouvelle offre après la réception d'une offre signée <ul style="list-style-type: none"><li>• Contrat cadre</li><li>• Crédit pont</li><li>• CH Light</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 350 €</li><li>• 300 €</li><li>• 350 €</li></ul>															
Mise sans suite de l'offre signée	frais de dossier calculés seront dus															
Frais d'expertise	<table><tr><th>Valeur vénale</th><th>Frais</th><th>Si travaux</th></tr><tr><td>Biens standards</td><td></td><td></td></tr><tr><td>&gt; 100.000 € et &lt; 500.000 €</td><td>230 € TVAC</td><td>260 € TVAC</td></tr><tr><td>&gt; 500.000 €</td><td>260 € TVAC</td><td>290 € TVAC</td></tr><tr><td>Biens de rapport comportant plus de 2 unités</td><td>260 € TVAC</td><td>290 € TVAC</td></tr></table>	Valeur vénale	Frais	Si travaux	Biens standards			> 100.000 € et < 500.000 €	230 € TVAC	260 € TVAC	> 500.000 €	260 € TVAC	290 € TVAC	Biens de rapport comportant plus de 2 unités	260 € TVAC	290 € TVAC
Valeur vénale	Frais	Si travaux														
Biens standards																
> 100.000 € et < 500.000 €	230 € TVAC	260 € TVAC														
> 500.000 €	260 € TVAC	290 € TVAC														
Biens de rapport comportant plus de 2 unités	260 € TVAC	290 € TVAC														
Envoi de documents par courrier express à la demande des consommateurs	frais à charge du consommateur															
Acte de gage (enregistrement, timbres fiscaux, envoi recommandé)	75 €															

## 9. Frais et indemnités après acte – crédit aux personnes physiques

### 9.1 Frais

Application d'une modalité <u>prévue dans les documents contractuels</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désolidarisation – libération d'une caution</li> <li>• Modification d'une garantie mobilière</li> <li>• Modification de taux liée à la suppression d'une réduction conditionnelle</li> </ul>	50 €
Modifications souhaitées par les consommateurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Refinancement interne</li> <li>• Adaptation ou suppression de la franchise en capital ou de prélèvements des fonds</li> <li>• Désolidarisation - ajout d'un emprunteur</li> <li>• Libération d'une caution</li> <li>• Durée du crédit (hors option accordéon)</li> <li>• Formule de taux</li> <li>• Modification ou libération partielle d'une garantie mobilière</li> <li>• Modification d'une garantie immobilière avec mainlevée partielle</li> <li>• Modification - suppression d'un affectant hypothécaire</li> <li>• Transfert d'hypothèque</li> <li>• Type de remboursement (terme fixe → amortissement)</li> <li>• Option accordéon si choisie ou abandonnée en cours de contrat</li> <li>-</li> </ul>	175€/avenant

### 9.2 Indemnités

Indemnité de non-utilisation du capital (commission de réservation)	0,15% mensuel calculé sur le capital non libéré à partir du 4ème mois
Indemnité de remploi en cas de remboursement anticipé total ou partiel (calculée au taux du crédit en application au moment du remboursement anticipé) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit personnes physiques :</li> <li>• Crédit personnes physiques non-résidents</li> </ul> <p>Cette indemnité n'est pas due si le remboursement a lieu suite à un décès et en exécution d'une police d'assurance</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 mois d'intérêts (en cas de remboursement anticipé volontaire ou forcé)</li> <li>• 6 mois d'intérêts</li> </ul>
Frais d'envoi de recommandé en cas de rappel de paiement	frais à charge du consommateur
Intérêts de retard	calculés au taux du crédit + 0,50%
Duplicata attestation fiscale (base et annuelle)	50 €