

Crédit d'investissement hypothécaire aux personnes morales : Notice

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

FEVRIER 2026

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.

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 physiques¹ (Cfr UBO et schéma de la structure de l'actionnariat)
 - Société patrimoniale
 - Société de management (société qui fournit des prestations de gestion ou de management à une autre société belge du gérant)
 - Société de profession libérale
- La caution solidaire et indivisible d'un ou plusieurs dirigeants d'entreprise¹ ou actionnaires de référence¹ est obligatoire

Exclusions :

- Société en constitution ou à constituer
- Société immobilière
- Société commerciale
- Société avec actionnaires/gérants non-résidents

3. But

- Achat
- Travaux classiques ou énergétiques
- Achat et travaux classiques ou énergétiques
 - Liste des travaux considérés comme énergétiques :
 - Chauffage (nouvelle chaudière à condensation, à granulés de bois, radiateurs plus efficaces...)
 - Isolation et vitrage (double vitrage ou à haut rendement, isolation de toitures, sol, murs...)
 - Aération et ventilation (travaux d'étanchéité à l'air et de ventilation...)
 - Eau (systèmes d'eau chaude économiques, de filtration à économie d'eau...)
 - Electricité et éclairage (panneaux solaires, pose d'éoliennes, bornes de recharge...)
 - Tous types d'audit

Important : Si PEB>500 kwh → financement obligatoire de travaux énergétiques pour minimum 40.000 €.

- Construction : sauf en main d'œuvre personnelle
- Refinancement d'un crédit hypothécaire : plusieurs conditions cumulatives
 - L'opération de refinancement doit présenter un réel intérêt économique pour le client
 - But du crédit à refinancer : 100% immobilier (le refinancement de PAT immobilier est autorisé)
 - Durée nouveau crédit : max la durée restante du crédit à refinancer.
 - ➔ Si sortie d'indivision, nouvel achat ou travaux > 25.000€, la durée maximum autorisée est de 25 ans
 - Non admis :
 - Remboursement d'une avance privée même si cette avance a servi à acquérir un bien immobilier
 - Refinancement d'un projet « ouvert » (travaux/construction en cours) via un crédit hypothécaire auprès d'un autre prêteur)

¹ Personnes physiques domiciliées en Belgique depuis au moins 3 ans

4. Frais d'achat (droits d'enregistrement, notaire, TVA...)

Les frais (droits enregistrement, TVA, frais inscription, frais de notaire,...) doivent être **payés par fonds propres**
En cas d'achat, le montant maximum qui pourra être financé est donc le prix d'achat qui figure sur le compromis

5. Mode de remboursement : Mensualités avec amortissement du capital : constantes ou dégressives

6. Formule de taux : fixe et variable : consultez notre tarif

7. Montant

- Minimum : 25.000 €
- Maximum : 1.000.000€

8. Durée - quotité

Bien destiné à être le domicile privé du dirigeant	Biens de rapport
▪ Durée - Minimum : 8 ans - Maximum : 25 ans ▪ Quotité maximum : 100% ; 90% refinancements	▪ Durée - Minimum : 8 ans - Maximum : 20 ans ▪ Quotité maximum : 75%

- **Pour les quotités > 90%** : bien en garantie max 300 Kwh (PEB)

SAUF si financement de travaux (min 25.000€) améliorant l'efficacité énergétique du bien (PEB obligatoire, tableau descriptif des travaux énergétiques complété et signé)

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

9. 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.

10. 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 : 350 € par avance supplémentaire avec un maximum de 650€
- **Indemnité de non-utilisation** : 1.8% annuel à partir de la 4^{ème} échéance calculée sur le capital non libéré
- **Expertise** : consultez la fiche spécifique sur notre site

11. Remboursement anticipé

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

12. 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

13. 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 125.000 €
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 :
 - Le 1er rang existant est pris en compte à concurrence de 125% du montant de l'inscription initiale (suivant la formule) : $\frac{\text{Crédit Elantis} + (\text{Montant initial crédit externe} \times 125\%)}{\text{Valeur bien 1} + \text{Valeur bien 2}}$
- **Biens d'habitation non acceptés en garantie par Elantis :**
Appartement dans une résidence service, achat via bail emphytéotique, résidence de vacances, chambre d'hôtel, chalet, château et tout autre bien spécifique difficilement réalisable, bien avec infraction urbanistique, bien mixte avec partie professionnelle > 50%, bien grevé d'un bail à vie ou d'un droit d'habitation en faveur d'un tiers
- 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 :