

VB/PC/Numéro 1.293
L'AN DEUX MILLE DIX.

Le cinq juillet.

Devant Nous, Maître Véronique BONEHILL, Notaire associé de résidence à Uccle, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « Philippe WETS, Laurent WETS et Véronique BONEHILL, Notaires Associés », inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0899.361.036.

ONT COMPARU

1. D'UNE PART:

La société anonyme **ELANTIS**, anciennement dénommée Dexia Société de Crédit, initialement constituée en société en nom collectif sous la raison sociale « Comptoir d'Escompte de Belgique », suivant acte du vingt-neuf janvier mil huit cent quatre-vingt-trois, publié aux Annexes du Moniteur belge du seize février suivant sous le numéro 274, transformée en société anonyme suivant acte reçu le trente et un juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf par Maître Herwig Van de Velde, Notaire à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-trois août mil neuf cent quatre-vingt-neuf sous le numéro 890823-206, dont les statuts ont été modifiés par acte du vingt-cinq avril deux mille de Maître Herwig Van de Velde, publié aux Annexes du Moniteur belge du dix-huit mai deux mille sous le numéro 20000518-259 et pour la dernière fois par acte de Maître Carole Guillemyn, notaire à Bruxelles, du vingt et un janvier deux mille huit, publié aux annexes du Moniteur belge le douze février deux mille huit, sous le numéro 08023739, société ayant son siège rue des Clarisses, 38 à Liège, Registre des Personnes Morales de Liège RPM Liège : 0404 228 296.

Ici représentée par Mademoiselle DELMÉE Sophie Madeleine Michèle, née à Anderlecht, le dix-sept octobre mil neuf cent septante-cinq, carte d'identité 180 0024111 58, registre national 751017 286 73, domiciliée à Bierghes (1430 Rebecq), Chaussée d'Enghien, 9/7/5. qui se porte fort pour la dite société

Ci-après plus brièvement dénommée "ELANTIS".

2. D'AUTRE PART :

A. La société anonyme « **SFORZANDO** », ayant son siège à Uccle, avenue de la Floride, 76, inscrite au registre des personnes morales RPM Bruxelles sous le numéro 0826.339.733, en cours d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée.

Constituée le vingt-huit mai deux mille dix aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Véronique Bonehill, à Uccle, publiée aux annexes du Moniteur belge du deux juin suivant, sous le numéro 10084039.

Ici représentée par monsieur **FONTAINE Claude Louis** Gérard, administrateur de société, domicilié à Lasne, Ruelle Quimbin, 10 et madame **ROTARU Carmen Elena**, administrateur de société, domiciliée à Uccle, avenue de la Floride, 76, agissant

conformément à l'article 18 des statuts nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale qui a suivi immédiatement la constitution de la société, publiée comme dit ci-avant.

Ci-après dénommée "le ou les crédits".

B.

a) Monsieur FONTAINE, Claude Louis Gérard, né à Casablanca (Maroc), le neuf janvier mil neuf cent quarante-quatre, (passeport numéro 04AE55.229, registre national numéro 44 01 09-39374), de nationalité française, divorcé, domicilié à Lasne, Ruelle Quimbin, 10, lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

b) La société anonyme ASIA CONSULTING, dont le siège est établi à Lasne, Ruelle Quimbin 10, Registre des personnes morales de Nivelles numéro 0471.601.231.

Société constituée le quatre avril deux mille aux termes d'un acte reçu par le notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, publiée aux annexes du Moniteur belge du quatorze avril deux mille sous le numéro 20000.414.390 dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Denis Deckers, notaire associé à Bruxelles, le onze juin deux mille dix, en cours de publication.

Ici représentée en vertu de l'article 26 des statuts par ses administrateurs monsieur Fontaine Claude prénommé et madame SMETS, Sibylle Marie, née à Schaerbeek, le dix-sept mai mil neuf cent septante, divorcée, carte d'identité numéro 590.5501327.95, épouse en secondes noces de monsieur Seys Benoît, registre national numéro 70 05 17.00223, domiciliée à Etterbeek, avenue Victor Jacobs, 80, nommés à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire du dix mai deux mille cinq, dont l'extrait a été publié au Moniteur belge le huit novembre suivant, sous le numéro 05160074.

Ci-après dénommés « la caution » ou « l'affectant »

Lesquels ont dit et déclaré ce qui suit :

3. OUVERTURE DE CREDIT

ELANTIS ouvre à la société SFORZANDO précitée un crédit à concurrence d'UN MILLION SIX CENT TRENTE SIX MILLE EUROS pour une durée illimitée.

4. REFERENCE AU CAHIER-TYPE

Cette ouverture de crédit est consentie pour une durée illimitée moyennant les garanties hypothécaires ci-après aux clauses et conditions générales contenues dans l'acte d'ouverture de crédit et du cahier-type qui, ici vu et lu, restera annexé aux présentes pour être enregistré en même temps qu'elles après avoir été au préalable revêtu de la mention d'annexe et signé par les parties et par nous, Notaire.

Toutes les clauses et conditions de ce cahier-type, ici réitérées autant que la chose est nécessaire seront applicables au présent crédit dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les présentes.

En exécution de la présente ouverture de crédit, deux avances sont consenties aux crédits :

- . une avance d'un million trente-six mille euros ;
- . une avance de six cent mille euros.

CONDITIONS RELATIVES AUX DEUX PREMIERES AVANCES

PREMIERE AVANCE

5. TAUX D'INTERET

Taux d'intérêt fixe.

L'avance prélevée en exécution du présent crédit produira, au profit du prêteur, à partir de la date du premier prélèvement des fonds jusqu'à celui du remboursement effectif et intégral, des intérêts calculés au taux de quatre virgule vingt-quatre pour cent l'an.

6. MODALITES DE REMBOURSEMENT

MENSUEL TERME FIXE

Les crédits s'engagent à rembourser les fonds avancés à concurrence d'un million trente-six mille euros en exécution de la présente ouverture de crédit en cent vingt mensualités. Les intérêts sont payables mensuellement. L'intégralité du capital sera remboursée lors du paiement de la dernière échéance en intérêts conformément au tableau d'amortissement annexé aux présentes.

Les conditions relatives aux dates d'échéances, aux modalités de prélèvement des fonds en cas de construction, aux intérêts intercalaires à payer, font l'objet des clauses particulières reprises dans la convention d'avance sous seing privé.

DEUXIEME AVANCE

5bis TAUX D'INTERET

Taux d'intérêt fixe.

L'avance prélevée en exécution du présent crédit produira, au profit du prêteur, à partir de la date du premier prélèvement des fonds jusqu'à celui du remboursement effectif et intégral, des intérêts calculés au taux de quatre virgule vingt-quatre pour cent l'an.

6bis MODALITES DE REMBOURSEMENT

MENSUEL SRD.

Les crédits s'engagent à rembourser les fonds avancés à concurrence de six cents mille euros en exécution de la présente ouverture de crédit en cent quatre-vingts mensualités. Les mensualités contiennent une part d'amortissement et une part d'intérêts conformément au tableau d'amortissement annexé aux présentes.

Les conditions relatives aux dates d'échéances, aux modalités de prélèvement des fonds en cas de construction, aux intérêts intercalaires à payer, font l'objet de clauses particulières reprises dans la convention d'avance sous seing privé.

7. GARANTIE

A la sûreté et garantie des engagements résultant de la présente ouverture de crédit notamment du solde en principal et

accessoires divers des opérations réalisées en exécution du présent crédit, de toutes sommes dues à Elantis du chef de toute opération financière conclue avec celle-ci et à concurrence de :

a) UN MILLION SIX CENT TRENTE SIX
MILLE EUROS 1.636.000,00 €

b) de trois années en intérêts privilégiés
calculés au taux de vingt pour cent l'an pour mémoire

c) d'une somme de SEPT MILLE CINQ
CENTS EUROS 7.500,00 €

pour tous intérêts et débours quelconques
non garantis par privilège ou hypothèque, y
compris les honoraires et frais de toute nature,
ainsi que toutes les indemnités de retard ou
autres auxquelles Elantis pourrait prétendre.

8. HYPOTHEQUE

Les crédités et l'affectant hypothécaire déclarent hypothéquer spécialement au profit de Elantis, qui accepte, les immeubles ci-après décrits, savoir :

1) COMMUNE D'UCCLE.

Dans une propriété comprenant un couvent, un parc et un jardin sis rue Victor Allard 177 anciennement reprise sous les numéros 173, 175, 177-179, cadastré selon titre section A numéro 195 P 12 (comme cloître) pour treize ares, trente-cinq centiares, 195 T 14 (comme parc), pour quatorze ares, soixante centiares et 195 R 12 (comme jardin) pour sept ares, quatre-vingts centiares, soit une contenance de trente-cinq ares, septante-cinq centiares :

Le LOT 2 étant l'immeuble situé au numéro 179 d'une contenance d'après mesurage de vingt-deux ares, cinquante-huit centiares et repris sous teinte jaune au plan resté annexé à l'acte d'acquisition dont question ci-après, cadastré selon récent extrait cadastral section A numéro 195 P 15 pour une superficie de vingt-deux ares, cinquante-huit centiares, tenant ou ayant tenu à Vanderbiest-Theys Désiré Paul, à Deny Gisèle Palmyre, à Davignon Vincent Marie et Pycke Daisy Maria, aux consorts Kozonis, au Domaine de la commune d'Uccle et à la société BTS Urbanity.

Tel que ce bien est décrit au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Jean-Paul Ramboux, à Woluwé-Saint-Pierre, avenue Capitaine Piret 21 et dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente reçu ce jour par le notaire associé Véronique Bonehill à Uccle et à l'intervention du notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

La société anonyme « Sforzando » précitée, représentée comme dit, déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis ce jour aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Véronique Bonehill, à Uccle et à l'intervention du notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, acte à transcrire.

La venderesse à cet acte était la société anonyme « Chariot Immobilier & Administration », en abrégé « C.I.A. », à Bruxelles.

La société C.I.A. était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles et le notaire Eric Neven, à Forest, le vingt-cinq août deux mille huit de l'association sans but lucratif Witte Zusters Missionarissen van Onze Lieve Vrouw van Afrika, en français Sœurs Blanches missionnaires de Notre Dame d'Afrique, à 1210 Bruxelles, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux septembre suivant, sous formalité 49-T-02/09/2008-10.606.

L'association Sœurs Blanches Missionnaires de Notre Dame d'Afrique était propriétaire de l'ensemble aux termes des événements suivants :

- partie anciennement reprise sous rue Victor Allard, 173 pour l'avoir acquise aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par les notaires Joseph Verbist et Paul Muller Vanisterbeek, à Bruxelles, le dix-huit avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mai suivant, volume 5092, numéro 17.

- partie anciennement reprise sous rue Victor Allard, 175, pour l'avoir acquise de monsieur Joassart Fernand Hubert, à Liège, aux termes d'un acte reçu par le notaire Armand Lecomte, à Anvers, le vingt-six avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix mai suivant, volume 5086, numéro 6 ;

- partie anciennement reprise sous rue Victor Allard, 177-179 pour l'avoir acquise de madame Delalou Jeanne Marguerite Juliette, veuve de monsieur Delhaize Eugène, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Armand Lecomte, à Anvers, à l'intervention du notaire Jules Descampe, à Waterloo, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq juillet suivant, volume 5116, numéro 17.

2) COMMUNE D'UCCLE

Une maison d'habitation avec toutes ses dépendances et jardin sise avenue de la Floride, 76, contenant en superficie d'après titre deux ares treize centiares, trois dixmilliares, cadastré selon récent extrait cadastral section C numéro 164 S 9 pour une contenance de deux ares, treize centiares, tenant ou ayant tenu à Saey Patrick Jean-Marie, à Legein Jean Clément et à Minski Mejer et Rosen Nancy.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Fontaine Claude et la société anonyme Asia Consulting, représentée comme dit est, déclarent être propriétaires du bien prédécrit, monsieur Fontaine, à concurrence de soixante-six virgule soixante-six pour cent et la société Asia Consulting à concurrence de trente-trois virgule trente-quatre pour cent, pour

l'avoir acquis le onze février deux mille huit aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Pierre Paulus de Chatelet, à Rixensart, à l'intervention du notaire associé Edwin Van Laethem, à Ixelles, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un février suivant, sous formalité 49-T-21/02/2008-02187.

Les vendeurs à cet acte étaient monsieur Hall Matthew Richard Everdsen et son épouse madame Sandeman Hall, née Stewart Sandeman Fiona Mairi, à Uccle.

Monsieur Hall Matthew et madame Sandeman Hall Fiona, prénommés étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de monsieur De Mesmaeker Paul François et son épouse madame Draily Jeanne Léonie aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles et le notaire Robert Langhendries, à Uccle, le douze octobre deux mille un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-18/10/2001-10.224.

Les époux De Mesmaeker-Draily en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

10. SITUATION HYPOTHECAIRE

Les comparants de seconde part déclarent et garantissent que les biens ci-dessus affectés en hypothèque sont quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires.

11. EXECUTION FORCEEE

Si les crédités ne remplissent pas leurs obligations, Elantis aura le droit de faire vendre les immeubles hypothéqués conformément aux articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

Elantis aura, en outre, le droit de poursuivre la saisie exécution sur les autres biens du crédit soit antérieurement, soit simultanément à la vente des immeubles hypothéqués, pour le couvrir des sommes dues en vertu du présent acte, les crédités déclarant renoncer à invoquer les dispositions de l'article 1563 du Code Judiciaire.

12. CONDITIONS SPECIALES – devoir d'information

Les crédités se doivent d'informer aussitôt Elantis de tout événement, circonstance, engagement ou action susceptible :

- de grever leurs actifs ou d'attenter à leur trésorerie, à leur crédit ou à leur capacité d'exercer leurs activités ;
- d'influer sur leur configuration statutaire, leur actionnariat, leur structure juridique, leur organisation ou sur les moyens affectés à la réalisation de leur objet social.

Les crédités se doivent également de communiquer à Elantis, à la première demande qui leur en sera faite de toutes explications, justificatifs ou documents utiles intéressant :

- leur situation financière et comptable ;
- l'encours de leurs dettes et de leurs engagements, étant entendu que Elantis n'utilisera de ces communications qu'aux seules fins contractuelles avec le maximum de discrétion.

13. INSAISSABILITE DU DOMICILE

Le crédit s'oblige, par les présentes, à ne pas effectuer de déclaration d'insaisissabilité de son domicile durant toute la durée du crédit sans l'accord écrit et préalable d'Elantis.

14. CONCORDAT OU FAILLITE

L'affectant hypothécaire reconnaît que ni le sursis ni la faillite du ou des crédits, qu'il soit ou non excusable, ne lui profite et qu'il restera tenu à l'égard d'Elantis.

15. CESSION DE CREANCES

Sans préjudice des sûretés réelles et personnelles constituées d'autre part à la garantie des engagements résultant des présentes, les crédits consentent dès à présent à céder et déléguer à Elantis, qui accepte :

1. la quotité cessible de leur rémunération quelle que soit la nature ou la qualification de celle-ci ainsi que les commissions pouvant leur être dues;
2. la quotité cessible des allocations de chômage ou des indemnités d'assurance maladie-invalidité dont ils seraient bénéficiaires ;
3. le loyer des immeubles dont ils sont les propriétaires, les dommages-intérêts qui devraient leur être versés;
4. plus généralement, toutes sommes au paiement desquelles ils peuvent ou pourront prétendre à quelque titre que ce soit.

Cette cession est consentie en faveur de Elantis qui, en cas d'inexécution d'une quelconque des obligations des crédits, aura le droit de la leur faire signifier sans frais pour Elantis et sans mise en demeure préalable. Cette cession-délégation pourra être effectuée à toute personne à qui il appartiendra. A partir de la signification, seul Elantis aura le droit de recevoir les sommes faisant l'objet de la cession-délégation.

16. Déclarations cession de rémunération –majoration pour enfant à charge – remise du formulaire

En ce qui concerne l'article 16 relatif à la cession de rémunération, chaque crédit déclare avoir été informé par le notaire du mécanisme de majoration pour enfant à charge prévu articles 34 et 34 bis de la loi du douze avril mil neuf cent soixante cinq, concernant la protection de la rémunération des travailleurs. Ils déclarent avoir reçu de celui-ci le formulaire de déclaration d'enfant à charge conforme au modèle repris dans l'annexe à l'arrêté ministériel du vingt trois novembre deux mille six qui le fixe.

17. PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Les crédits acceptent que les données personnelles recueillies par Elantis, pour l'examen de leur demande de crédit, soient traitées pour permettre la gestion de l'ouverture de crédit consentie.

Dans le cadre de l'activité commerciale de Elantis, ces données pourront être utilisées à des fins commerciales ou statistiques. Elles seront en outre communiquées au bailleur de fonds d'Elantis, à ses assureurs éventuels et éventuellement à toute société du groupe auquel Elantis appartient.

Si les crédits ont eu recours à un courtier pour l'introduction de la demande d'ouverture de crédit, celui-ci pourra être tenu au courant de la régularité des remboursements des avances.

Les crédits peuvent à tout moment s'opposer à toute démarche relevant du marketing direct. Ils doivent notifier ce droit d'opposition par courrier recommandé au service juridique de Elantis.

Les crédits reconnaissent avoir été informés de leur droit d'accès à l'information et de leur droit de rectification.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir :

- Elantis, rue des Clarisses 38 à 4000 Liège;
- Les crédits et les parties intervenantes en leur domicile respectif.

En outre, pour l'inscription à prendre en vertu des présentes, Elantis fait élection de domicile en son siège Elantis SA, boulevard Saint-Michel 50, à 1040 Bruxelles

19. FRAIS

Les frais du présent contrat, y compris la grosse à délivrer à Elantis, le coût de l'inscription hypothécaire et des certificats de liberté à lever sont à charge des comparants de seconde part.

20. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.

Sur notre interpellation expresse,

. la société Asia Consulting, représentée comme dit est, déclare être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0471.601.231 et qu'elle dépend du bureau de recettes de Nivelles, boulevard des Archers, 71 ;

. la société Sforzando, représentée comme dit est, déclare être en cours d'immatriculation ;

. monsieur Fontaine Claude, préqualifié, déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

21. ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant atteste que l'identité des comparants a été établie au vu des cartes d'identité mentionnées ci-dessus.

Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant atteste en outre, conformément à la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants comme dit ci-avant et/ou de la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée des sociétés comparantes.

Les comparants autorisent expressément le notaire instrumentant à faire mention de leur numéro de registre national aux présentes et dans leurs suites.

RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes, et déclarent savoir qu'à ce jour aucun avis de règlement collectif de dettes n'a été rendu par le juge.

Les crédités déclarent avoir reçu copie de l'acte constitutif.

DÉCLARATION FINALE

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Droits d'écriture.

Le droit s'élève à cinquante euros.

PRISE DE CONNAISSANCE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE.

Passé à Uccle.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 5 rôles 6 renvois au premier bureau
de l'enregistrement de Forest

le 14 juillet

deux mille dix, volume 67 folio 25 case 7 . Reçu : 16.4356.

L'inspecteur principal ai (signé) : P. Verhulst