

Jean Van de Putte

Notaire

Société civile à forme de S.P.R.L

R.P.M. Bruxelles - BE TVA n°840.685.934

Avenue Paul Deschanel, 50

1030 Bruxelles

Ouverture de crédit

PM

L'an deux mil douze.

Le deux mars

Devant Nous, Maître Jean VAN de PUTTE, notaire de résidence à Schaerbeek.

**ONT COMPARU:**

**De première part:**

**FORTIS BANQUE** sa, société anonyme, constituée le cinq décembre mil neuf cent trente-quatre, suivant acte publié aux Annexes au Moniteur belge du quatorze décembre mil neuf cent trente-quatre sous le numéro 15.109, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 3, inscrite au registre de personnes morales sous le numéro 0403.199.702 RPM Bruxelles, immatriculée à la TVA sous le numéro BE 403.199.702.

Ci-après dénommée "le donneur de crédit", pour lequel se porte fort: Madame PERRINI Marilyn, clerc de notaire, domiciliée à 1700 Dilbeek, Sterrenlaan 45.

**De deuxième part :**

Monsieur **RAMADANOVSKI**, Nermin, né à Skopje (Ex-Yougoslave - Macédoine) le dix-huit juin mil neuf cent septante-cinq, numéro national 75.06.18 495-97, carte de séjour numéro B02-1334340-, de nationalité macédonienne et son épouse Madame **RAMADANOVSKA**, Hanife, née à Buzalkovo, Veles (Ex-Yougoslave - Macédoine) le dix novembre mil neuf cent septante-six, numéro national 76.11.10 492-08, carte de séjour numéro B10-18231 22, de nationalité macédonienne, domiciliés à 1140 Evere, Avenue Jules Bordet 100.

Mariés sous le régime légal Macédonien, à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés "les crédités".

Lesquels nous ont déclaré avoir arrêté ce qui suit :



Première feuille

Handwritten signatures of the parties and the notary.

## **ARTICLE 1 - MONTANT DU CREDIT**

Le donneur de crédit ouvre aux crédités, qui acceptent, un crédit renouvelable de **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165.000,00 €)**.

## **ARTICLE 2 - ANNEXE**

§1 La présente ouverture de crédit est acceptée aux conditions particulières ci-après et aux conditions générales du cahier-type faisant partie de l'annexe au présent acte.

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance de ce cahier-type, par la lecture qui leur en est faite présentement par le notaire soussigné, et elles s'engagent à respecter toutes les obligations qu'il renferme dans les termes où elles sont stipulées.

Elles déclarent donner leur accord sur tout son contenu.

§2 Cette ouverture de crédit fait l'objet ce jour d'une avance à terme d'un montant de cent soixante-cinq mille euros (165.000,00 €) consentie(s) aux conditions particulières et générales décrites au §1 et aux conditions figurant dans l'acte d'avance faisant partie de l'annexe au présent acte.

§3 Les parties déclarent que l'ensemble des conditions particulières et générales dont question au §1 et des conditions figurant dans l'avance à terme dont question au §2 forment un tout indivisible.

## **ARTICLE 3 - DUREE DU CREDIT**

Sans préjudice des dispositions relatives à la dénonciation, ni à la réalisation du crédit sous forme d'avance à terme, le crédit est consenti pour une durée indéterminée.

## **ARTICLE 4 - HYPOTHEQUE**

Pour sûreté du remboursement:

- a) de l'ouverture de crédit consentie par la présente convention;
- b) de tous autres montants dont les crédités (ou chacun d'eux) sont ou deviendraient redevables (le cas échéant avec des tiers) en vertu de leurs relations financières avec Fortis Banque sa, relatives en particulier à tous les services bancaires, d'assurances ou financiers et entre autres aux engagements de crédits, de cautionnements ou de garanties, aux opérations de placements, aux opérations de paiements et à la délivrance de conseils, que ces engagements soient pris par les crédités soit dans le cadre de leurs activités privées soit dans le cadre de leurs activités professionnelles ou commerciales;
- c) de toutes dettes actuelles ou futures résultant d'engagements extracontractuels à l'égard de Fortis Banque sa à concurrence:

1) d'un montant en principal de **cent soixante-cinq mille euros:**

**165.000,00 €**

2) de trois années d'intérêts, dont la loi conserve le rang fixé pour l'inscription à prendre, à un taux maximum de vingt pour cent (20 %) l'an:

pour mémoire

3) d'un montant de **huit mille deux cent cinquante euros** en accessoires pour:

- le remboursement des sommes déboursées par le donneur de crédit pour le compte des crédités, notamment les frais de constitution et d'inscription de l'hypothèque et des primes d'assurance-vie et incendie.
- le paiement des intérêts sur toutes ces sommes, des intérêts de retard, provisions, ainsi que toutes autres indemnités auxquelles le donneur de crédit pourraient prétendre.
- le remboursement des frais de signification et de procédure de recouvrement ainsi que les frais d'expropriation non privilégiés par la loi:

8.250,00 €

**Total: cent septante-trois mille deux cent cinquante euros**

173.250,00 €

- Les crédités déclarent hypothéquer au profit du donneur de crédit, qui accepte, le bien suivant:

## DESCRIPTION DU BIEN

### COMMUNE D'EVERE, Deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples sis avenue des Anciens Combattants numéro 85, étant le bloc III d'un complexe immobilier, cadastré d'après titre section D, partie des numéros 85/X, 122/A, 87/C, 121/Q et 121/R et d'après cadastre récent datant de moins d'un an section D numéro 122/L, d'une superficie d'après titre et cadastre d'un hectare quinze ares vingt centiare (1 ha 15 a 20 ca).

**L'appartement du type II, portant le numéro 11, situé au troisième étage à droite en façade côté avenue, dans le pavillon VIII du bloc III, devant faire partie de l'ensemble urbanistique "PARC SAINT EXUPERY" et comprenant:**

a) En propriété privative et exclusive :

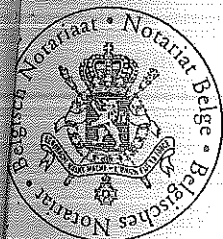
Un hall d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet et la cave numéro onze aux sous-sols.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les quatorze/millièmes (14/1.000èmes) des parties communes spéciales et les quatorze/trois millièmes (14/3.000èmes) des parties communes générales dont le terrain.

### Acte de base

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Albert Richir à Bruxelles le vingt-deux septembre mille neuf cent soixante-six,



*Donnée  
par Richir*

*Hd*

*Ry*

transcrit au Troisième Bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 6244 numéro 1

En ce compris le matériel, les outils et autre outillage immeubles par destination, ainsi que les bâtiments construits et encore à construire.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur et Madame RAMADANOVSKI-RAMADANOVSKA, prénommés, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis suite aux circonstances suivantes:

Originellement, le bien dont question aux présentes dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur SMOLDERS Albertus Franciscus et Madame PROVOS Madeleine, à Evere pour l'avoir acquis de la société anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" en abrégé ETRIMO, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Albert Richir, ayant résidé à Bruxelles, le dix-sept avril mille neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente avril suivant, volume 6678, numéro 20.

Monsieur SMOLDERS Albertus est décédé à Ixelles, le dix-neuf avril mille neuf cent quatre-vingt-sept en laissant comme seuls et uniques héritiers légaux et à réserve, son épouse survivante, Madame PROVOS Madeleine, prénommée et ses deux fils Messieurs 1/ SMOLDERS Jean Pierre Emile, époux de Madame PASQUALINI Disma Guiseppina, à Asse, 2/ SMOLDERS Jacques Jean Marie, époux de Madame WATERLOT Evelyne, à Neupré.

Madame PROVOS Madeleine, prénommée, est décédée à Evere, le quatre mai deux mille quatre en laissant comme seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses deux fils, Messieurs SMOLDERS Jean-Pierre et Jacques, prénommés.

Ces derniers ont vendu le bien prédécrit à Mademoiselle NAGY Kathleen Claudia, alors à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente du huit novembre deux mille quatre, reçu par Maître Guy Soinne, de résidence à Bruxelles et Maître Sophie Maquet, de résidence à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept novembre deux mille quatre, sous la formalité 50-T-17/11/2004-14556.

Aux termes d'un acte reçu ce jour antérieurement aux présentes, par Maître Jean Van de Putte, soussigné et Maître Guy Soinne, prénommé, Mademoiselle NAGY Kathleen, prénommée a vendu le bien prédécrit à Monsieur et Madame RAMADANOVSKI-RAMADANOVSKA, emprunteurs aux présentes. Cet acte sera prochainement transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien ci-dessus affecté en hypothèque n'est grevé d'aucun droit réel et est quitte et libre de toutes dettes et charges généralement quelconques tant du chef des propriétaires actuels que des propriétaires précédents.

L'hypothèque prise en vertu du présent acte occupera le premier rang pour le bien repris sub a).

### **ARTICLE 5 - DECLARATION TENDANT A PRESERVER LES DROITS DU TRESOR EN MATIERE DE TVA**

Les crédités reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 62, §2 et de l'article 73, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Ensuite de quoi, ils déclarent ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

### **ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour les inscriptions hypothécaires à prendre en vertu des présentes, le donneur de crédit fait élection de domicile en l'agence d'Evere de BNP PARIBAS FORTIS, et les crédités en leur domicile désigné dans le présent acte.

### **ARTICLE 7 - ASSURANCE-INCENDIE**

Les crédités – les affectants hypothécaires- déclarent annexer à la présente ouverture de crédit un contrat d'assurance-incendie, ce qui est accepté par Fortis Banque sa.

Les crédités s'engagent à fournir dans les quinze jours des présentes une déclaration de créance hypothécaire signée par l'assureur portant la référence du contrat d'assurance et du contrat de crédit.

Au cas où les crédités – les affectants hypothécaires – mettraient fin à ce contrat d'assurance, ils s'obligent à souscrire un nouveau contrat d'assurance-incendie qui y soit équivalent et dont la couverture devra prendre cours au plus tard à l'extinction du contrat résilié.

Si, le dixième jour précédant l'extinction du contrat résilié, l'avenant d'annexion du nouveau contrat n'a pas été signé, les crédités – les affectants hypothécaires – reconnaissent au donneur de crédit le droit irrévocable de reconduire me contrat d'assurance dont question à l'alinéa 1 du présent article aux mêmes conditions et ce sans préjudice de l'application de l'article 4, §2, 11° du cahier-type faisant partie de l'annexe au présent acte.

Cette reconduction aura lieu sous la condition suspensive de l'absence de conclusion par les crédits – les affectants hypothécaires – d'un contrat d'assurance répondant aux conditions de l'alinéa 3 du présent article.

## **ARTICLE 8 – UNITE MONETAIRE**

L'unité monétaire du présent contrat est l'euro.

## **ARTICLE 9 – DECLARATIONS CESSION DE REMUNERATION – MAJORATION POUR ENFANT A CHARGE – REMISE DU FORMULAIRE**

En ce qui concerne l'article 14 du cahier-type annexé relatif à la cession de rémunération, les crédités déclarent avoir été informés par le notaire du mécanisme de majoration pour enfant à charge prévu aux articles 34 et 34bis de la loi du douze avril mil neuf cent soixante-cinq concernant la protection de la rémunération des travailleurs. Ils déclarent également 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.

## **ARTICLE 10 - LOIS D'APPLICATION**

Les lois du quatre août mil neuf cent nonante-deux et treize mars mil neuf cent nonante-huit relatives au crédit hypothécaire s'appliquent au présent contrat.

## **CERTIFICAT D'IDENTITE**

- a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques et de leurs cartes d'identité. Les numéros du registre national sont mentionnés avec l'accord exprès des parties concernées.
- b) Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des crédités.

## **REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES**

Les emprunteurs ou crédités ainsi que les affectants hypothécaires le cas échéant déclarent, chacun en ce qui le concerne, n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes ni avoir l'intention de le faire.

## **INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES**

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'ECRITURE

Les droits d'écriture s'élèvent à cinquante Euros (50,00 EUR).

### DONT ACTE.

Passé et signé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire du présent acte, en ce compris l'annexe qui y est attachée, dont le cahier-type des clauses et conditions générales, l'avance à terme et le tableau d'amortissement font partie intégrante, formant ainsi un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, les comparants (les parties intervenantes) ont signé avec nous, notaire.

Approuvé la rature de

lettre(s) nulle(s)

chiffre(s) nul(s)

mot(s) nul(s)

ligne(s) nulle(s)

DE  
TT A  
ession  
otaire  
es 34  
nant  
rent  
nt à  
du

il  
u

Enregistré. *Quantité* rôle(s). *seu* renvoi(s)  
Au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement Schaerbeek

Le ..... *06.03.2006* .....

Volume. *531* folio. *19* case. ....

Reçu..... *quatre-vingt-sept cent quatre-vingt-dix euros*

*enquante cent*

(E/1732,60)

*R. Schuerbeek*

*[Signature]*

*[Signature]*