



Crédit hypothécaire

Inscrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles
Sous la formalité

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le neuf mars.

A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90

info@notalex.be
www.notalex.be

Par devant Nous, Maître Olivier BROUWERS, Notaire associé de résidence à Ixelles.

ONT COMPARU :

« **ING Belgique** » Société Anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, 24, avenue Marnix (Registre des Personnes Morales de Bruxelles 403.200.393 – TVA BE 0403.200.393), siège de BRUXELLES, société constituée sous la dénomination sociale de "BANQUE DE BRUXELLES" suivant acte reçu par le notaire Pierre DE DONCKER, à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent trente-cinq, publié aux Annexes au Moniteur Belge du dix-sept février mil neuf cent trente-cinq, sous le numéro 1459.

Ces statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par acte de Maître Sophie MAQUET, notaire à Bruxelles, en date du 27 octobre 2006, publié aux Annexes au Moniteur Belge du 27 novembre 2006, sous les numéros 06176870 et 06176871.

Se porte fort pour ING, ci-après dénommée "la banque",

faisant élection de domicile en l'étude Notalex à Ixelles, de première part,

Et :

Mademoiselle **MORINA Delvina**, née à Bruxelles, le 5 août 1985, numéro national 850805-248.85, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue Thiéfry, 90.

Comparante déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation auprès de la commune.

Comparante dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommée "les crédités",

De seconde part.

Lesquels comparants sont convenus entre eux de ce qui suit :

Article I – Octroi et montant du crédit

La Banque ouvre aux crédités, s'engageant solidairement, un crédit de **cent cinq mille euros (105.000 EUR)** consenti et

accepté aux clauses et conditions du présent acte.

Article II – Disponibilité de l'ouverture de crédit

La présente ouverture de crédit ne pourra être utilisée aussi longtemps qu'il n'aura pas été justifié, par les soins du notaire soussigné, de l'exactitude des déclarations faites relativement à l'état hypothécaire et à l'origine de propriété des biens grevés désignés à l'article IV ci-après.

Article III – Caractéristiques de l'ouverture de crédit

L'ouverture de crédit présente les caractéristiques suivantes :

- elle est utilisable par tous modes à convenir entre parties;
- elle a un caractère revolving, c'est à dire que la liquidation totale ou partielle d'une opération imputée sur l'ouverture de crédit n'entraîne pas la diminution du montant de celle-ci; la tranche devenue disponible peut être réutilisée de la manière convenue entre parties;
- sa durée n'est pas limitée;
- elle est résiliable par chaque partie moyennant un préavis de huit jours adressé par lettre recommandée. La résiliation est sans influence sur les opérations en cours; en revanche, l'exigibilité avant terme d'une ou plusieurs de ces opérations met fin de plein droit à l'ouverture de crédit;
- les intérêts débiteurs sont, sous réserve de modifications résultant de conventions particulières intervenues ou à intervenir, prélevés mensuellement et calculés au taux de deux pourcent (2%) par mois.

Article IV - Hypothèque

A la garantie de toutes sommes qui pourraient être dues à la Banque du chef des opérations imputées sur l'ouverture de crédit dont question ci-dessus, Mademoiselle MORINA Delvina, prénommée, déclare conférer au profit de la Banque, qui accepte, hypothèque spéciale à concurrence de la somme de **cent cinq mille euros (105.000 EUR)** formant le principal de la présente ouverture de crédit et de la somme de **cinq mille deux cent cinquante euros (5.250 EUR)** pour garantir :
. tous intérêts et pénalités indemnитaires, même capitalisées,
. les frais éventuellement exposés par la Banque pour la conservation et le recouvrement de sa créance,
le tout indépendamment de trois années d'intérêts dont le rang est garanti par la loi calculés, sous réserve de modifications résultant de conventions particulières intervenues ou à intervenir, au taux de deux pour cent (2%) par mois.

L'hypothèque et les inscriptions porteront sur les immeubles désignés ci-après que l'affectant affirme être quittes et libres de toutes charges hypothécaires, priviléges, transcriptions, actions résolutoires et cas d'éviction et ne faire l'objet d'aucune location pour une durée de plus de neuf ans, ni d'un

bail à vie.

DESCRIPTION DU BIEN : en premier rang sur :

COMMUNE d'EVERE – Deuxième division

Dans un immeuble à appartements, érigé sur et avec terrain sis au coin de l'avenue Hendrik Conscience et de la chaussée de Haacht, et côté avenue Henri Conscience, 263-265, cadastrée selon titre et selon cadastre récent section D, numéro 1/B, avec une superficie de 6 ares 18 centiares 90 dixmilliares :

L'APPARTEMENT dénommé « H-2A » au deuxième étage droit lorsqu'on regarde l'immeuble depuis la rue, et comprenant selon titre :

- a) en propriété privative et exclusive : une terrasse avec accès vers le living, living, la cuisine, un hall d'entrée avec vestiaire, une armoire intégrée, un water-closet, une salle de bains avec lavabo et bidet, une chambre à coucher, et en sous-sols, la cave avec le numéro « H-2A » ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-cinq dixmillièmes (345/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Acte de base

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire Soinne Ivan, le 10 juin 1970, dûment transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Revenu cadastral actuel non indexé : 956,00 €.

Est également affecté en hypothèque tout ce qui, à un titre quelconque, peut être réputé immeuble par destination ou par incorporation, rien excepté ni réservé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originaiement le bien précédent appartenait à Monsieur Gauquie Lodewijk et son épouse Madame Keignaert Andrea pour laver acquis de la société « Lorent en Kinderen » à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ivan Soinne, prénommé, le 24 février 1972, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 29 mars suivant volume 7172, numéro 7.

Monsieur Gauquie Lodewijk est décédé à Ieper, le 21 avril 1989. Sa succession fut échue à son épouse survivante Madame Keignaert Andrea, prénommée, en vertu d'un testament olographe du 1 décembre 1987, déposé au rang des minutes du notaire Henry de Cock, ayant résidé à Ieper, le 3 mai 1989.

Madame Keignaert Andrea est décédée à Ieper, le 20 février 2003. Aux termes de son testament authentique dicté au notaire Patrick Donck, à Reninge, le 7 avril 1999, enregistré, Madame Keignaert Andrea a institué comme légataires

universels Monsieur Keignaert Pierre et Madame Keignaert Michèle, à charge de délivrer des legs particuliers dont celui comprenant le bien prédicté à Monsieur Gauquie Maurice George.

L'acte de délivrance de legs a été dressé par le notaire Patrick Donck prénommé, le 18 septembre 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 octobre suivant sous le numéro 11891.

Monsieur GAUQUIE Maurice est décédé à Zoersel, le 25 novembre 2010, en laissant comme seule et unique héritière sa fille Madame Gauquie Daniella Elvira, née à Louvain, le 9 décembre 1946, épouse de Monsieur Marichal Paul Gustaaf Gerarda Herbert, à Zoersel, recueillant la totalité en pleine propriété de la succession dont le bien prédicté dépend.

Aux termes d'un acte de ce jour reçu par Maître Olivier Brouwers, notaire soussigné, à l'intervention de Maître Jean-Marie De Meulder, à Anvers, et qui sera transcrit incessamment au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, Madame Gauquie Daniella, prénommée, a vendu le bien prédicté à Mademoiselle Morina Delvina, prénommée..

Article V – Imputation d'engagements et de paiements

Tous engagements, exigibles ou non, même éventuels, des crédités envers la Banque, résultant d'opérations antérieures, concomitantes ou postérieures à la date des présentes, sont et seront imputables sur l'ouverture de crédit accordée et ce sans que la Banque soit tenue de prévenir les crédités, l'imputation résultant de la seule décision de la Banque, prise au moment jugé utile par cette dernière. Pareille imputation ne modifiera pas les conditions applicables à l'engagement imputé.

La Banque a le droit d'affecter au remboursement de tous engagements exigibles imputés sur la présente ouverture de crédit tous montants lui parvenant en faveur des crédités, que ce soit de leur ordre ou de celui de tiers, garants ou non.

Article VI – Engagements divers

Pendant toute la durée de la présente ouverture de crédit et des engagements contractés par les crédités, imputés ou non sur cette ouverture de crédit :

a/ les immeubles donnés en hypothèque ne pourront être aliénés, grevés de charges quelconques, ni faire l'objet d'un bail pour plus de neuf ans, d'un bail commercial ou d'un bail à ferme, ni être donnés à bail à un loyer inférieur au loyer normal; le propriétaire s'interdit de recevoir par anticipation, mettre en gage ou déléguer plus d'un trimestre de loyer sans le consentement exprès et écrit de la Banque, celle-ci étant autorisée à signifier l'engagement ainsi pris aux locataires des immeubles et ce, aux frais des crédités. Il s'interdit

également de donner, sans l'accord écrit et préalable de la Banque, mandat à un tiers de conférer hypothèque sur ses biens immeubles présents et futurs ou de consentir un quelconque engagement en faveur d'un tiers sur ces biens.

b/ le propriétaire des biens hypothéqués s'engage à faire assurer lesdits biens pour leur valeur entière de reconstruction contre l'incendie et les autres risques énumérés par l'article 61 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre et à justifier à tout moment de cette assurance et du paiement par anticipation des primes, par la production de la police et des quittances.

Le non respect des clauses du présent article est susceptible d'entraîner la dénonciation de la présente ouverture de crédit et des opérations imputées.

Article VII – Inexécution d'engagements

A défaut par les crédités, ou par les tiers intervenants, s'il en est, d'exécuter leurs engagements, la Banque aura le droit, dans le respect des dispositions légales impératives en vigueur, de poursuivre simultanément la vente des biens hypothéqués et celle des autres biens immobiliers ou mobiliers des crédités. Elle pourra même commencer les poursuites par la réalisation de ces derniers biens sans avoir à prouver l'insuffisance des biens hypothéqués, et ce par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire.

Tous frais exposés dans le cadre du présent article, en ce compris les dépens tarifés aux termes de l'article 1022 du Code Judiciaire, seront considérés comme accessoires de l'obligation principale et supportés par les crédités.

Article VIII – Remise de la grosse

Nulle situation, sinon légale, ne pourra arrêter ou suspendre les poursuites éventuellement exercées en vertu de la grosse des présentes qui sera délivrée à la Banque par le notaire soussigné auquel les parties en font la réquisition expresse.

Article IX – T.V.A.

Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux crédités des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogés par le notaire soussigné quant à savoir s'ils possèdent la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les crédités ont déclaré qu'ils n'ont pas la qualité d'assujetti.

Article X - Cessions

Pour le cas de non exécution des obligations imputées sur la présente ouverture de crédit, les crédités déclarent céder à la Banque, qui accepte, les loyers des immeubles dont ils sont

ou deviendraient propriétaires ainsi que la quotité cessible de leurs rémunérations telles que définies par la loi du douze avril mil neuf cent soixante-cinq sur la protection de la rémunération des travailleurs et par l'article 1409 du Code Judiciaire ainsi que des provisions, rentes, allocations, indemnités et pécules de vacances définis par l'article 1410, alinéa 1 du Code Judiciaire.

La Banque est autorisée à signifier les cessions susdites aux frais des crédités :

- aux locataires et occupants actuels et futurs de leurs immeubles;
- à leurs employeurs actuels ou futurs ou aux débiteurs des provisions, pensions, rentes, allocations, indemnités et pécules de vacances ;

Lesquels seront obligés d'effectuer les retenues demandées sans mise en demeure préalable et de les transmettre à la Banque contre sa seule quittance. A partir de la date de signification, la Banque aura seule le droit d'encaisser les sommes faisant l'objet des cessions contre sa seule quittance, à concurrence des sommes exigibles.

En ce qui concerne l'article X relatif à la cession de rémunération, chaque crédité déclare avoir été informé 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-six concernant la protection de la rémunération des travailleurs. Il déclare 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 XI - Frais

Les crédités reconnaissent que tous les frais quelle qu'en soit la nature, en ce compris les frais de renouvellement et de mainlevée ainsi que les honoraires notariaux, pouvant résulter du présent acte sont exclusivement à leur charge.

Article XII - Utilisation

Première utilisation: crédit hypothécaire 370081-26.
ACTE DE CREDIT HYPOTHECAIRE SOUMIS À LA LOI
DU QUATRE AOUT MIL NEUF CENT NONANTE-DEUX,
MODIFIEE PAR LA LOI DU TREIZE MARS MIL NEUF
CENT NONANTE-HUIT.

Entre la banque et les crédités dénommés "les emprunteurs" dans le cadre de cet acte de crédit hypothécaire, il a été convenu ce qui suit:

Article 1. – Modalités de la première utilisation.

En première utilisation de l'ouverture de crédit hypothécaire qui précède, la banque accorde aux emprunteurs, qui

acceptent, un crédit de cent cinq mille euros (105.000,00 €). Ce crédit est soumis tant aux conditions particulières ci-après qu'aux conditions générales contenues dans le cahier des charges ci-annexé intitulé "CAHIER DES CHARGES DES CREDITS HYPOTHECAIRES CONSENTEES PAR ING BELGIQUE SA ET SOUMIS A LA LOI DU QUATRE AOUT MILLE NEUF CENT NONANTE-DEUX MODIFIEE PAR LA LOI DU TREIZE MARS MILLE NEUF CENT NONANTE-HUIT (EDITION 2010)" dont les emprunteurs déclarent avoir parfaite connaissance et auquel ils déclarent adhérer.

Le crédit est imputé sur l'ouverture de crédit hypothécaire consentie par la banque à l'article I du présent acte.

Article 2. – Conditions de mise à disposition.

Le montant total du crédit est mis à disposition ce jour aux emprunteurs.

Les intérêts afférents au mois en cours sont toutefois exigibles et payables dès la fin de celui-ci.

Article 3. – Durée, intérêts, remboursement.

Le crédit devra être remboursé à la banque dans le délai de 300 mois à partir du 1 avril 2012.

Le taux d'intérêt appliqué, appelé "taux de base", s'élève à 0,374 % par mois, correspondant à un taux d'intérêt annuel réel de 4,580 %.

Les parties conviennent cependant une réduction conditionnelle du taux de base. Les modalités exactes de cette réduction conditionnelle ont été fixées dans la lettre d'offre du 15 décembre 2011. Les parties conviennent formellement que le taux de base sera appliqué de plein droit dès qu'une des conditions ne sera plus remplie, et ceci à compter de la période d'amortissement en cours à ce moment-là.

En vue d'assurer le complet amortissement du capital et le paiement régulier des intérêts, les emprunteurs s'engagent à payer 300 mensualités constantes de cinq cent quarante euros quatre-vingt-sept cents (540,87 €) chacune, payables et exigibles à terme échu, pour la première fois le 30 avril 2012, sous réserve du cas où le montant effectivement prélevé différerait du montant dont question à l'article 1 et du cas où la période d'amortissement ne commencerait pas à la fin de la période de prélèvement initialement convenue.

Chaque mensualité comprend:

- un mois d'intérêts, calculés au taux conventionnel sur le solde restant dû au début de chaque mois (les intérêts);
- une somme destinée à l'amortissement progressif du crédit (le capital).

Au présent acte est annexé un tableau d'amortissement contenant le détail des remboursements en intérêts et capital

ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Les emprunteurs donnent instruction à la banque de débiter le compte 310-1403597-93 de toutes sommes qui lui sont dues du chef du présent crédit hypothécaire.

Article 4. - Assurance solde restant dû.

Les emprunteurs s'engagent à contracter une assurance solde restant dû auprès de la Compagnie de leur choix et pour une durée égale au délai de remboursement du crédit:

- sur la tête de mademoiselle DELVINA MORINA pour un capital initial de cent cinq mille euros (105.000,00 €).

En cas de non-paiement d'une prime conformément aux conditions générales de la police, la banque pourra effectuer elle-même le paiement et en réclamer le montant aux emprunteurs sauf s'ils l'ont avertie en temps utile et apporté la preuve de la souscription d'une police auprès d'une autre compagnie.

En cas de taxation du capital assuré lors de sa liquidation, les emprunteurs ou leurs ayants droit seront tenus de suppléer la différence pour parfaire le remboursement du crédit.

En aucun cas, les emprunteurs ne sont tenus de maintenir le ou les contrats d'assurance solde restant dû en vigueur pour un capital assuré supérieur au solde restant dû.

Article 5. - Annexion de contrats d'assurance.

Les emprunteurs annexent au présent crédit:

- la ou les assurances solde restant dû dont question à l'article "Assurance du solde restant dû"

La banque accepte cette annexion; lorsqu'un contrat d'assurance annexé n'est pas conclu, est résilié, annulé ou réduit et que les emprunteurs ne respectent plus l'obligation d'assurer de la manière prévue, le crédit peut être rendu exigible.

Article 6. - Offre écrite et acte constitutif.

Les emprunteurs déclarent avoir reçu de la banque une offre écrite contenant toutes les conditions du contrat et la durée de validité de l'offre ainsi qu'une copie de l'acte constitutif, c'est-à-dire de l'ouverture de crédit, du présent acte et du cahier des charges.

En vue de l'enregistrement du présent acte, les parties déclarent que cet acte ainsi que le cahier des charges et le tableau d'amortissement qui y sont matériellement annexés forment un tout indivisible sur le plan juridique.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile par:

- la banque: en son centre Opérationnel de Wallonie
- les crédités: en leur domicile

- les autres comparants et intervenants : en leur domicile et pour l'inscription à prendre en vertu du présent acte : avenue Marnix, 24 à 1000 Bruxelles.

Où tous les actes et exploits seront valablement signifiés à moins de changement de demeure notifié par lettre recommandée à la poste.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans :

- le registre national ;
- la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données. Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

Déclarations diverses

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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.

Approuvé la
rature de
Lettres
Mots
Chiffres
Ligne