

SW – Acte n° 50.436

L'AN DEUX MILLE DIX.

Le vingt-neuf mars.

Par devant, Nous, David INDEKEU, Notaire à Bruxelles, suppléant Jean-Luc INDEKEU, Notaire à Bruxelles, par ordonnance du Tribunal de Première Instance de Bruxelles du vingt-deux décembre deux mille neuf.

ONT COMPARU

D'une part,

Monsieur **TALIERCIO** Patrick François, né à Marseille (France), le seize avril mil neuf cent septante-six, de nationalité française, (registre national numéro 760416 477 85), célibataire, domicilié à Schaerbeek, rue de Beughem, 27.

Ci-après dénommé "l'emprunteur",

Et d'autre part,

La société coopérative à responsabilité limitée "**FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**", plus amplement identifiée à l'article premier du cahier des charges ci-joint, ci-après dénommée "le Fonds", pour lequel est ici présent, stipule et accepte, son mandataire verbal et porte-fort, Mademoiselle **WARNOTTE** Sylvie Marie Joséphine, née à Anderlecht, le premier juin mil neuf cent septante et un, domiciliée à Anderlecht, rue de la Procession, 1.

lesquels comparants nous ont déclaré avoir arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : CAHIER DES CHARGES

Le présent prêt est consenti et accepté aux conditions ci-après, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions générales contenues au cahier des charges lequel, après lecture par le notaire instrumentant, demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable, signé ne varietur par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire. L'emprunteur et le Fonds ont présentement déposé pour minute ledit cahier des charges. Il sera enregistré en même temps que les présentes et fera partie intégrante du présent acte.

Toutes les clauses du cahier des charges sont applicables au prêt conclu ce jour, mais pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte.

Les comparants déclarent reconnaître leur signature au bas du cahier des charges et réitérer les stipulations qu'il renferme dans les termes où elles sont exprimées.

ARTICLE 2 : MONTANT, DUREE ET DESTINATION DU PRET

L'emprunteur reconnaît devoir au Fonds la somme de **QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENT DIX EUROS (€ 87.310)** qu'il a reçue à l'instant à titre de prêt à intérêts.

Le présent prêt est octroyé pour un terme de trente années (30) prenant cours ce jour.

Ce prêt est exclusivement destiné à l'achat du bien ainsi qu'à l'exécution de travaux à y effectuer qui fait l'objet de l'inscription hypothécaire telle que convenue ci-après, et dénommé, ci-dessous, et dans le cahier des charges, le « bien ».

ARTICLE 3 : INTERETS ET REMBOURSEMENT DU PRET

§ 1er - Le taux d'intérêt résultant de l'adaptation tel que précisée aux articles 4, 5 et 7 du cahier des charges est fixé à deux pour cent l'an (2,00 %), soit zéro mil six cent cinquante-deux pour cent (0,1652 %) le mois, pour la période commençant ce jour et se terminant le jour précédent l'adaptation prévue à l'article 6, § 1, alinéa 1^{er}, de ce cahier de charges.

§ 2 - Le capital et les intérêts seront exigibles et payables en trois cents soixante mensualités exigibles le premier de chaque mois et payables, à terme échu, dans les huit premiers jours de chaque mois, et, pour la première fois, dans les huit premiers jours du second mois qui suit la passation du présent acte.

Les mensualités qui seront exigibles pour la période stipulée au paragraphe 1^{er} du présent article s'élèvent à trois cent vingt et un euros nonante-quatre cents (€ 321,94).

Chacune de ces mensualités comprend :

- a) un mois d'intérêt au taux du prêt, sur le solde restant dû au début du mois concerné ;

- b) une somme destinée à l'amortissement progressif du capital et ce, conformément au tableau d'amortissement ci-annexé.

Ce dernier étant établi pour une période de remboursement du prêt de trente années, seules les données y figurant relatives à la période définie au § 1^{er} du présent article sont d'application.

§ 3 - Les intérêts du prêt afférents à la période s'étalant du jour de la conclusion du présent acte au dernier jour du mois au cours duquel l'acte est conclu ne sont pas compris dans les mensualités spécifiées ci-dessus.

L'emprunteur s'engage à verser au Fonds, au cours du premier mois qui suit la passation de l'acte, le montant des intérêts exigibles pour cette période, dès réception du décompte que le Fonds lui adressera.

ARTICLE 4 : ASSURANCE EN CAS DE DECES

L'emprunteur et le Fonds conviennent que l'assurance temporaire au décès à capital décroissant conformément dont question à l'article 14 B du cahier des charges est contractée au nom de Monsieur Patrick Taliercio, prénommé, pour un capital initial minimum de quatre-vingt-sept mille trois cent dix euros (€ 87.310).

L'emprunteur déclare avoir contracté cette assurance conformément aux dispositions de l'article 14 B du cahier des charges.

ARTICLE 5 : HYPOTHEQUE

En garantie :

1) du remboursement en capital du prêt et de toute somme prêtée sous la forme d'une reprise d'encours de **QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENT DIX EUROS (€ 87.310)**

2) du paiement de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang; mémoire

3) du remboursement des sommes déboursées par le Fonds pour compte de l'emprunteur, notamment des frais d'acte, des inscriptions hypothécaires, des renouvellements de ces inscriptions et des primes de l'assurance incendie afférente au bien et des primes d'assurance en cas de décès, du paiement des intérêts sur toutes ces sommes, des intérêts de retard,

ainsi que de toutes autres indemnités auxquelles le Fonds pourrait prétendre;
du remboursement des frais d'exécution non privilégiés par la loi;

Évalués ensemble à : **DEUX MILLE CINQ CENTS EURO (€ 2.500).**

Total, sauf mémoire : **QUATRE-VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT DIX EUROS (€ 89.910).**

L'emprunteur déclare affecter en hypothèque **en premier rang** au profit du Fonds, pour lequel accepte Mademoiselle Sylvie Warnotte, prénommée, le bien suivant, devant servir d'habitation à l'emprunteur et à son ménage:

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Schaerbeek

Dans une maison d'habitation, sise rue Metsys, 43, reprise au cadastre, suivant extrait de la matrice datée du quatre décembre deux mille neuf, sous la Commune de Schaerbeek, deuxième division, section, A, numéro 404/S, pour une contenance de un are vingt centiares.

LE **LOT 2**, étant l'appartement situé au premier étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : living, cuisine, water-closet, salle de bains, chambre, placard ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-deux / millièmes (222/1000mes) dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ces biens sont repris à l'acte de base et au règlement de copropriété reçu par les Notaires David Indekeu, soussigné, et Louis Decoster, à Schaerbeek, ce jour antérieurement aux présents.

Il est stipulé que l'hypothèque ci-avant relève des hypothèques pour toutes sommes et n'est donc pas limitée à la couverture des engagements résultant du prêt, mais également à ceux qui résulteraient de toute reprise d'encours.

ARTICLE 6 : ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

Monsieur Patrick Talercio, prénommé, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu, ce jour, par le Notaire soussigné et le Notaire Louis Decoster, à Schaerbeek, de Monsieur

Gerard Isidoor Maria Bogaerts, divorcé de Madame Hilde Vandenberg et époux en secondes noces de Madame Noëlla Vandervelde, à Schaerbeek.

Monsieur Gerard Bogaerts, prénommé, en était propriétaire, sous plus grande contenance, suite aux évènements suivants, savoir :

Originellement ledit bien appartenait à Monsieur Gerard Bogaert et Mademoiselle Hilde Maria Vandenberg, pour l'avoir acquis avant leur mariage, de Madame Suzanne Marie Léonie, épouse de Monsieur Willy Coppens, à Schaerbeek, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit Notaire Louis Decoster, à Schaerbeek, le trente avril mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 11.451, numéro 9.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Louis Decoster, le cinq février mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze février suivant, volume 12.532, numéro 2, Madame Hilde Vandenberg, prénommée, a cédé tous ses droits indivis dans ledit bien à Monsieur Gerard Bogaerts, prénommé.

Sur lequel bien l'emprunteur consent qu'il soit pris au profit du Fonds telle inscription hypothécaire que de droit et, en outre, une inscription pour une somme de deux mille cinq cents euro pour tous frais visés à l'article 5.

ARTICLE 7 : SITUATION HYPOTHECAIRE

L'emprunteur déclare sous telles peines que de droit que le bien hypothéqué au profit du Fonds n'est grevé d'aucun droit réel et qu'il est quitte et libre de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques, tant de son chef que de celui des précédents propriétaires.

A l'appui de cette déclaration, il s'engage à remettre au Fonds, dans les trois mois du présent acte, des certificats justificatifs de la situation hypothécaire du bien.

ARTICLE 8 – NANTISSEMENT

En vue de garantir jusqu'à l'achèvement complet du bien le remboursement du capital prêté et le paiement régulier des intérêts et de toutes autres sommes qui deviendraient exigibles en vertu du présent acte,

l'emprunteur remet en gage au Fonds qui accepte, une somme de dix mille huit cent dix euros (€ 10.810).

Cette somme est destinée au paiement des travaux que l'emprunteur s'engage à réaliser dans le ou les délai(s) spécifié(s) ci-après suivant la conclusion des présentes et que voici décrits :

TRAVAUX FINANCES PAR LE PRET DU FONDS.

Mise en œuvre par entreprise enregistrée	Montant En €	Délai (mois)
- mise en ordre de l'installation d'électricité (travaux privés) ;	1000,00	12
- quote-part dans les travaux communs de ragréage et mise en peinture de la façade arrière;	170,00	12
- quote-part dans les travaux communs de renouvellement de la couverture de la toiture principale, y compris pare-vapeur, isolation, nouveaux solins et contre-solins, remplacement de l'étanchéité des corniches par du zinc titane, réfection des souches de cheminée;	2.005,00	12
- pose de portes intérieures (travaux privés);	1.590,00	12
- quote-part dans la vérification du réseau d'égouts, à cette fin, création d'une chambre de visite, si celle-ci est inexistante, et production d'une preuve du contrôle, par caméra, du bon fonctionnement;	100,00	0 *
- quote-part dans les travaux communs d'installation de chantier et de pose d'une installation d'électricité dans les communs;	179,00	12
- quote-part dans les travaux communs d'isolation de la toiture principale;	1.345,00	12
- quote-part dans les travaux communs de pose de portes palières RF et faux-plafonds RF;	1.629,00	12
- production d'une preuve de ramonage des conduits de cheminée utilisés (privatif);	125,00	0 *

TOTAL	8.143,00	
Mise en œuvre par l'emprunteur	Montant	Délai
	En €	(mois)
- pose d'une cuisine équipée (travaux privés) ;	1.967,00	12

Mise en œuvre par une personne qualifiée **	Montant	Délai
	En €	(mois)
- vérification de l'état, de stabilité et de la présence éventuelle de parasites du bois dans le plancher de salle de douches ainsi que de la bonne étanchéité de son revêtement de sol, traitement si nécessaire (privatif) ;	125,00	0*
- vérification de la stabilité du balcon, ainsi que de son garde-corps, consolidation si nécessaire (privatif);	250,00	0*
TOTAL	375,00	0

Mise en œuvre par un organisme de contrôle agréé	Montant	Délai
		(mois)
- production d'une attestation de conformité du réseau d'alimentation de gaz (privatif);	125,00	0*
- production d'une attestation de conformité de la chaudière, de son raccord vers le conduit d'évacuation des gaz brûlés, du bon fonctionnement dudit conduit, ainsi que de la bonne ventilation du local chaufferie;	125,00	0*
- production d'une attestation de conformité de l'installation d'électricité (privatif);	125,00	12
TOTAL	375,00	

* = avant l'occupation du bien et au plus tard dans le mois qui suit la passation de l'acte de prêt hypothécaire.

** par la personne qualifiée, il y a lieu d'entendre un architecte, un ingénieur en construction, une entreprise spécialisée ou un organisme de contrôle agréé.

TRAVAUX NON FINANCES PAR LE PRET DU FONDS.

Mise en œuvre par l'emprunteur :

- contrôle de la présence de détecteurs de fumée conformes aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location ; à défaut de tels détecteurs, installation de ceux-ci selon les prescriptions précitées (privatif) (douze mois) ;
- proposition à la copropriété de mise en place dans l'immeuble de mesures particulières de prévention, de protection et de lutte contre l'incendie, telles que : détecteurs de fumée, éclairage de sécurité, dispositifs de résistance au feu (par exemple: compartimentages "RF", gaines techniques "RF", etc.), dispositifs d'évacuation des fumées et de chaleur (par exemple: exutoire, extracteur, etc.), extincteurs, dévidoirs à eau, dispositifs permettant l'évacuation (par exemple: fenêtres de toiture, échelles, escaliers et coursives de secours etc.), plans d'évacuation et pictogrammes, dans un délais de trois mois.

Il est expressément convenu, en outre, que l'emprunteur s'engage à supporter toute différence entre le coût réel de tous les travaux susmentionnés et la somme de dix mille huit cent dix euros (€ 10.810) dont question au premier paragraphe du présent article.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs; pour l'inscription à prendre aux termes des présentes, le Fonds fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DECLARATION :

Dans le cadre de la cession de créance auquel il s'oblige en exécution de l'article 11 du cahier des charges, l'emprunteur déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, conformément à l'article 34 de la loi du douze avril mil neuf cent soixante-cinq concernant la protection de la rémunération des

travailleurs, du mécanisme de la majoration pour enfant à charge des quotités insaisissables ou incessibles de ses revenus. Il reconnaît, en outre, avoir reçu ce jour du notaire soussigné le formulaire de déclaration d'enfant à charge dont le modèle a été établi par Arrêté Ministériel du vingt-trois novembre deux mil six.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture à l'emprunteur des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogés par le Notaire soussigné quant à savoir s'il possède la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, l'emprunteur a déclaré ne pas être assujetti à ladite taxe.

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagement disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€).

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce moins de cinq jours ouvrables au moins avant la date des présentes, soit le vingt-six mars deux mille dix ais que ce délai a été suffisant.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

« Enregistré cinq rôles deux renvois au 3^e bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le 2 avril 2010, vol 64 fol 99 case 12, reçu huit cent nonante-huit euros dix cents (€ 898,10). Pour l'Inspecteur principal (S) L. Geronnez-Lecomte. »