**Acte ouverture de crédit et constitution d’hypothèque Version 23.09.2019**

L'an deux mille ……………………………….…………..………, le |…|…| - |…|…| - |…|…|…|…| {0>zijn voor ons, Meester ………………………………………………….….<}0{>par-devant nous, Maître ………………………………………………………………...***{0>(voornaam en naam van de notaris), Notaris met standplaats<}0{>(prénom et nom du notaire)***, Notaire de résidence<0}

{0>(of “Geassocieerd Notaris gevestigd”) te ……………………………………………………….……………..<}0{>(ou “notaire associé établi”) à ……………………………………………………….……………..<0} ***{0>(gemeente of stad) verschenen:<}0{>(commune ou ville)*** ont comparu:<0}

***pour les personnes sub 1. et 3.******(si étrangers: confirmation de la capacité selon la loi nationale)
(à compléter: prénoms, profession, nationalité, régime matrimonial [+ numéro compte en banque /postal et numéro d’entreprise si commerçant ou artisan))***

1. ***Identités complètes des emprunteurs***

ci-après dénommés "les emprunteurs", même s’il y en a qu’un,

***(Merci de veiller au respect éventuel des dispositions de l’article 215 cc)***

1. CBC Banque, société anonyme, ayant son siège social à 5000 Namur, Avenue Albert 1er 60 constituée le neuf janvier mil neuf cent cinquante huit par acte passé devant Maître Théodore TAYMANS et Maître Jean-Pierre JACOBS, notaires de résidence à BRUXELLES, publié aux Annexes du Moniteur belge le trente et un janvier mil neuf cent cinquante huit sous le numéro 2.106 et le neuf février mil neuf cent cinquante huit sous le numéro 2.755 bis, TVA BE 0403.211.380, RPM Liège division Namur. Lors d’une modification des statuts, intervenue le trois juin mil neuf cent nonante huit, par acte passé devant Maître Benedikt VAN DER VORST, l’assemblée générale avait notamment décidé d’une part, d’une augmentation de capital en suite de l’apport par KBC Bank de l’ensemble des patrimoines qui appartenaient aux Sociétés Cera établies en Wallonie et, d’autre part, de la modification de la dénomination sociale du Crédit Général S.A. de Banque en CBC Banque,

ci-après dénommée "la banque", représentée par:…………………….

domicilié à ...................................

qui se porte fort pour elle.

Les comparants sous 1. et 2. également dénommés ci-après “les parties”

1. ***Identités complètes des tiers affectants hypothécaires***

 ci-après dénommés les «tiers affectants hypothécaires», même s’il n’y en a qu’un; autres que les emprunteurs;

Qui nous ont déclaré être convenus de ce qui suit :

DECLARATION PREALABLE

En application de la loi du chapitre 2 relatif au crédit hypothécaire du Titre 4 intitulé « Des contrats de crédit » du Livre VII du Code de droit économique et de ses arrêtés d'exécution, la banque a fait le ……. ***(date de l’offre)*** une offre de crédit aux emprunteurs, que ces derniers ont acceptée. A cette offre de crédit était joint un tableau d'amortissement.

En vue de la constitution de l’hypothèque stipulée, les parties (ou les parties et les tiers affectants hypothécaires) ***(choix opéré par le notaire)*** comparaissent ce jour devant le notaire. La banque souhaite également disposer d'un titre exécutoire. A cet effet, les parties confirment à présent toutes les conditions de crédit convenues entre elles.

CONTRAT

**Article 1 : Conditions applicables à l’ouverture de crédit**

Les parties confirment par la présente l’existence du contrat de crédit dont il est question dans la déclaration préalable. Elles confirment également que ce contrat est conclu aux conditions reprises tant dans l’offre de crédit susmentionnée que dans l’annexe du présent acte. Le présent acte et son annexe forment un tout indivisible. Plus précisément, une copie de l’offre de crédit mentionnée, sans le tableau d’amortissement, est annexée au présent acte. Par le présent acte, les parties confirment les conditions de crédit susmentionnées.

**Article 2 : Constitution d’hypothèque**

**2.1.** Les emprunteurs et/ou tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)***consentent à la banque, qui accepte, une hypothèque sur les biens et droits immobiliers suivants :

***(en cas d’hypothèque en premier rang )***

le bien situé à ***adresse bien hypothéqué***, cadastré ***données cadastrales***, en premier rang.

***(en cas d’hypothèque en rang ultérieur )***

le bien situé à ***adresse bien hypothéqué***, cadastré ***données cadastrales***, en ***rang hypothèque*** rang après :

***rang hypothèque*** rang : ***institution financière*** pour un montant de ***montant hypothèque*** EUR en principal conféré en ***année inscription hypothèque (Répété pour chaque rang antérieur)***

***(la description des biens doit, si nécessaire, être complétée comme suit par le notaire :***

***- nature du bien (par exemple habitation, appartement, terrain à bâtir,…)***

***- situation du bien (adresse)
- superficie
- données cadastrales avec les détails nécessaires si une partie d’une parcelle cadastrale est mentionnée
- éventuellement les tenants et aboutissants)***

ORIGINE DE PROPRIETE : ***(à compléter par le notaire)***

***- limitée au dernier titre avec transcriptions***

L'hypothèque constituée comprend également tous les accessoires présents et futurs considérés comme immeubles ou immeubles par destination, ainsi que toutes les améliorations présentes et futures, notamment tous les bâtiments érigés ou à ériger.

***(à insérer dans l’acte si le bien hypothéqué est situé en Région flamande: Flandre occidentale et orientale, Anvers, Limbourg et Brabant flamand)***

Les emprunteurs et/ou tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)*** déclarent que les règles de transfert telles que définies au chapitre VIII du Décret flamand sur l'assainissement du sol du 27 octobre 2006 ont été scrupuleusement respectées lors de l'acquisition des biens hypothéqués.

**2.2.** ***(à ajouter dans le cas où l’hypothèque n’est pas conférée (entre autres) par un tiers)***

L’hypothèque constituée vaut pour sûreté de toutes sommes dues à la banque et/ou à ses ayants cause éventuels à quelque titre que ce soit, en vertu de:

1. tous les crédits, sous quelque forme que ce soit, dont les emprunteurs, séparément ou conjointement, avec d'autres ou non, bénéficient déjà ou qu'ils obtiennent à présent ou dans le futur ou qu'ils poursuivront par succession à quelque titre que ce soit, et ce indépendamment du but professionnel ou privé dans lequel eux-mêmes ou leurs auteurs ont agi ou agiront; ainsi que tous les crédits susvisés qui, par succession à quelque titre que ce soit, seraient poursuivis ou repris intégralement ou partiellement par les ayants cause successifs des emprunteurs;

2. toutes les dettes des emprunteurs ou de l'un d'eux, en vertu de services bancaires, d'opérations bancaires ou de responsabilités de quelque nature que ce soit, présents ou futurs, ainsi qu’en vertu de toute sûreté personnelle présente ou future; toutes les créances que la banque acquerrait par cession ou subrogation;

3. tous les crédits et dettes de tiers auxquels les emprunteurs sont ou seraient tenus séparément ou conjointement, notamment comme co-emprunteurs ou cautions.

Lorsqu’un crédit est cédé ou est rendu commun à des tiers, ou lorsqu'il est poursuivi avec les héritiers ou les successeurs des emprunteurs, les sûretés constituées continuent de garantir l'ouverture de crédit.

***(à ajouter dans le cas où l’hypothèque est conférée (entre autres) par un tiers)***

L’hypothèque constituée précitée vaut pour sûreté de toutes les sommes dues à la banque et/ou à ses successeurs éventuels à quelque titre que ce soit, en vertu de l’ouverture de crédit qui a été octroyée aux emprunteurs par la banque dans l’offre de crédit ci-jointe liée à la demande de crédit F… ***(numéro du dossier crédit situé en pied de page de l’offre de crédit commençant par la lettre F).***

**2.3.** Etant donné que l'hypothèque est constituée pour sûreté de créances pouvant naître pour une durée indéterminée, le délai de paiement des créances garanties est indéterminé.

**2.4. *(à ajouter dans le cas où l’hypothèque n’est pas conférée (entre autres) par un tiers)***

Chaque emprunteur et/ou tiers affectant hypothécaire ***(choix opéré par le notaire)*** a le droit de mettre fin unilatéralement à l’hypothèque sur ses biens par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce droit ne peut être exercé que moyennant un préavis de six mois prenant cours à la date de l’accusé de réception.

Lorsque l’hypothèque est constituée par des personnes mariées et porte sur des biens immeubles communs, chacun des conjoints pourra mettre fin à l’hypothèque en observant la formalité précitée. Pour autant que nécessaire, chacun des conjoints autorise irrévocablement l’autre conjoint à résilier seul l’hypothèque. Dès lors, la réception par la banque d’une lettre de résiliation notifiée par l’un des conjoints sera considérée par la banque comme une résiliation émanant des deux conjoints.

La résiliation n’a d’effet que pour le futur et aura pour conséquence que l’hypothèque ne couvrira plus que les créances garanties qui existent à l’expiration du délai de préavis, même si elles ne deviennent exigibles qu’ultérieurement.

**2.5.** Tous les frais qui sont ou seront occasionnés par le présent acte, sont à la charge des emprunteurs. Il s’agit notamment des frais éventuels de renouvellement et de radiation de l’inscription hypothécaire.

**2.6.** Pour les autres garanties spécialement stipulées, les parties déclarent se référer à l’offre de crédit. Le fait qu’elles ne soient pas mentionnées à nouveau ici, ne signifie nullement que la banque y renonce d’une quelconque manière.

**2.4.** ***(à ajouter dans le cas où l’hypothèque est conférée (entre autres) par un tiers)***

Tous les frais qui sont ou seront occasionnés par le présent acte, sont à la charge des emprunteurs. Il s’agit notamment des frais éventuels de renouvellement et de radiation de l’inscription hypothécaire.

**2.5.** Pour les autres garanties spécialement stipulées, les parties déclarent se référer à l’offre de crédit. Le fait qu’elles ne soient pas mentionnées à nouveau ici, ne signifie nullement que la banque y renonce d’une quelconque manière.

**2.6.** Les tiers affectants hypothécaires dispensent la banque de communiquer la manière dont les crédits garantis sont utilisés. Ils s'interdisent d'aliéner, même partiellement, sans l'accord de la banque, les biens immeubles donnés en garantie. Tant que les obligations garanties n'auront pas été intégralement exécutées, les tiers affectants hypothécaires renoncent à toute action subrogatoire ou autre contre quelque emprunteur que ce soit.

**Article 3 : Inscription hypothécaire**

**3.1. Montant**

L'hypothèque est constituée et l’inscription sera prise pour:

a. un montant de ***montant hypothèque*** EUR en principal;

b. trois années d'intérêts, dont la loi conserve le rang. En vue de l'inscription à prendre, le taux d'intérêt est estimé à un pourcentage de un virgule septante-cinq (1,75) pour cent par mois. Pour mémoire

c. un montant de ***montant accessoires*** EUR pour accessoires tels que commissions, indemnités, frais de subrogation et d'inscription, frais et honoraires relatifs à la poursuite et au recouvrement de la dette, frais et honoraires relatifs à la constitution, la réalisation, la libération et la conservation des garanties, primes d'assurances payées ou avancées en vertu des conditions générales, frais d'expertise et de dossier, ainsi que les sommes en dépassement du principal susmentionné par suite de la comptabilisation d'intérêts échus, de commissions ou d'effets de commerce impayés.

**3.2. Rang**

L’hypothèque est constituée et l’inscription sera prise dans le rang mentionné à l’art. 2.1.

Les emprunteurs et/ou les tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)*** confirment que les biens et droits hypothéqués sont quittes et libres de toutes saisies, transcriptions, inscriptions, privilèges, émargements, mandats hypothécaires ou charges de quelque nature que ce soit **«\*»** à l’exception de ceux/celles mentionné(e)s à l’article 2.1.

**«\*» *(s’il y a des inscriptions qui peuvent subsister)***

Les emprunteurs et/ou tiers affectants hypothécaires***(choix opéré par le notaire)***veilleront, tant que les obligations garanties subsisteront, à maintenir les biens hypothéqués quittes et libres de transcriptions, inscriptions, émargements ou charges de quelque nature que ce soit (autres que ceux/celles mentionné(e)s à l’article 2.1.).

***((Article 4 : à choisir par le notaire, dépendant de la situation du bien immeuble sur lequel l’hypothèque est constituée, et pour autant que les dispositions en question soient déjà entrées en vigueur)***

***Situation en Région flamande :***

**Article 4 :** Urbanisme (Codex flamand Urbanisme, ci-après dénommé “le codex”)

**4.1.** Le notaire soussigné déclare, en application de l’art. 5.2.1 du codex :

1) qu'un permis d'environnement pour des actes urbanistiques a été délivré pour le bien immeuble donné en hypothèque ;

2) que l'affectation urbanistique la plus récente de l’immeuble donné en hypothèque est : ……….................. ***(utiliser les noms du registre des plans)***;

3) qu'il n'y a eu, pour le bien immeuble donné en hypothèque, aucune citation conformément aux articles 6.1.1 ou 6.1.41 à 6.1.43 du codex ;

4) qu’il n'existe, sur le bien immeuble donné en hypothèque, aucun droit de préemption légal conformément à l’art. 2.4.1 du codex ;

5) qu’un/qu’aucun ***(biffer la mention inutile)*** permis d’environnement pour le lotissement de sols ne s’applique au bien immeuble ;

6) qu’une attestation as-built a été délivrée et validée ;

7) ***(le cas échéant)***que par permis d’environnement pour le lotissement de sols du................. ***(date)*** du Collège des Bourgmestre et Echevins de................... ***(indiquer le nom de la commune)*** les charges et conditions suivantes ont été imposées en ce qui concerne le bien immeuble donné en hypothèque : .................. .

**4.2.** Les emprunteurs déclarent avoir reçu un extrait urbanistique délivré un an au plus avant la passation du présent acte.

**4.3.** Le notaire soussigné renvoie à l’article 4.2.1. du codex.

***(Ajouter si le crédit a pour objet le financement de travaux)***

**4.4.** Les emprunteurs déclarent:

- ***(soit)*** que le crédit n’est pas destiné au financement de travaux soumis à une autorisation.

- ***(soit)*** que le crédit est destiné, à concurrence de ……. ***(montant)*** EUR, au financement de travaux soumis à une autorisation et que, pour ces travaux, un permis d’environnement pour des actes urbanistiques a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de …….

***(compléter nom de la commune)*** le ……. ***(date)***.

*-* ***(soit)*** que le crédit est destiné, à concurrence de ……. ***(montant*)** EUR, au financement de travaux soumis à une autorisation, mais pour lesquels un permis d’environnement pour des actes urbanistiques n'a pas encore été délivré. Le notaire signale à la banque qu'elle ne pourra libérer la première tranche du montant, servant au financement des travaux soumis à une autorisation, qu'après que l'autorisation urbanistique lui aura été remise.

***Situation en Région wallonne:***

**Article 4 :** Code de Développement Territorial (CoDT).

**4.1.** Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT :

***(si la commune a répondu)***

Par sa lettre du ……………………. ***(date de réponse de la commune)*** relative à ……………………………….. ***(description de la propriété)***, l’administration communale de …………………………………………… ***(commune où le bien immeuble est situé)*** a stipulé ce qui suit relativement :

1. aux informations visées à l’article D.IV.97 ;
2. à l’existence, l’objet et la date des permis de lotir, des permis d’urbanisation, des permis de bâtir et d’urbanisme et d’urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d’urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;
3. aux observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l’article D.IV.102 ;

***(insérer ici le texte intégral de la lettre de l’administration communale)***

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Les emprunteurs (et/ou tiers donneurs de garantie) déclarent qu’ils n’ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d’une infraction en vertu de l’article D.VII.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu’aucun procès-verbal d’infraction n’a été dressé.

***(si l’administration communale n’a pas répondu dans le délai des 30 jours à compter de la réception de la lettre)***

L’administration communale de ……………………………………. ***(commune où le bien est situé)*** n’a pas répondu dans le délai légal à la lettre du ………………………………. ***(date d’envoi de la lettre recommandée à la commune)***.

**4.2**. L'attention des emprunteurs et/ou des tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)*** est attirée sur le fait :

1. qu’il n’existe aucune possibilité d’effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l’article D.IV.4, à défaut d’avoir obtenu un permis d’urbanisme ;
2. qu’il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
3. que l’existence d’un certificat d’urbanisme ne dispense pas de demander et d’obtenir le permis requis.

Les emprunteurs et/ou tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)*** déclarent avoir reçu les explications relatives à ces informations. Ils déclarent en outre avoir reçu, avant de signer le présent acte, une copie intégrale du document précité.

***Situation en Région de Bruxelles-Capitale:***

***L’article 4 ne s’applique pas pour les biens immobiliers situés en Région de Bruxelles-Capitale.***

**Article 5 : Confirmation d'identité**

LLe notaire soussigné confirme l'identité des emprunteurs ou des tiers affectants hypothécaires ***(choix opéré par le notaire)***, telle qu'elle est constatée ci-dessus, au vu des pièces prescrites par la loi.

**Article 6 : Déclaration pro fisco**

Dans la mesure où le receveur des droits d’enregistrement estime qu’en vertu de l’article 2, plusieurs hypothèques sont constituées, les parties déclarent expressément qu’elles n’ont pas pour but un cumul d’hypothèques et que, par conséquent, la base d’imposition est limitée aux montants en principal et en accessoires précisés à l’art. 3.1.

*CLOTURE DE L’ACTE :*

***(****(****soit)*** Le notaire soussigné déclare avoir donné aux parties (et aux tiers affectants hypothécaires) **(*choix opéré par le notaire)*** explication et lecture intégrale de tout ce qui précède ainsi que des pièces annexées*.*

***(soit)*** Le notaire soussigné déclare avoir donné aux parties (et aux tiers affectants hypothécaires) **(*choix opéré par le notaire)*** explication de tout ce qui précède ainsi que des pièces annexées, et leur avoir donné lecture des mentions visées à l'article 12, premier et deuxième alinéas de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat. Les parties (et les tiers affectants hypothécaires) **(*choix opéré par le notaire)***déclarent avoir reçu le projet du présent acte avec les pièces annexées le ……. ***(date au moins 5 jours ouvrables dans le passé)***

***(soit)*** Le notaire soussigné déclare avoir donné aux parties (et aux tiers affectants hypothécaires) **(*choix opéré par le notaire)*** explication de tout ce qui précède ainsi que des pièces annexées, et leur avoir donné lecture des mentions visées à l'article 12, premier et deuxième alinéas de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat ainsi que de toutes les modifications que le projet d'acte avec annexe a encore subies après sa réception par les parties (et les tiers affectants hypothécaires) **(*choix opéré par le notaire)*** le ……. ***(date au moins 5 jours ouvrables dans le passé)***

Dont acte, fait et passé à ……. ***(commune ou ville)***

Les parties (et les tiers affectants hypothécaires) ***(choix opéré par le notaire)*** ont signé avec nous, notaire

Signature de la banque Signature des emprunteurs

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signature des tiers affectants hypothécaires Signature du notaire

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Annexe: conditions de l’offre crédit logement CBC**

La présente annexe fait partie intégrante de l’acte hypothécaire passé aujourd’hui le ……. par-devant Maître ……., notaire à ……. . Elle est signée, en même temps que l’acte hypothécaire, et après lecture et/ou explication comme mentionné à la fin de l’acte hypothécaire, tant par les parties (et les tiers affectants hypothécaires) ***(choix opéré par le notaire)*** que par le notaire.

***L’offre jointe doit être attachée dans son intégralité à l’acte constitutif d’hypothèque et ce, de manière authentique (en vue de l’obtention d’un titre exécutoire).***

Annexe jointe à l’acte n° ……. ***(numéro de l’acte, à remplir par le notaire)*** du …….***(date)***

Signature de la banque Signature des emprunteurs

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signature des tiers affectants hypothécaires Signature du notaire

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_