Acte de constitution d'hypothèques avec transfert d'hypothèque - AXA Bank Belgium

L'année ........

Sur ...........

Pour moi, notaire ........... d'........... être apparu :

A. la société anonyme AXA Bank Belgium, ayant son siège social à 1070 Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis 251, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro RPR Bruxelles 0404.476.835, fondée par acte du 27 août 1881, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 septembre 1881, sous le numéro 1359, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, en dernier fois par acte le 15 juin 2017, ci-après dénommé "le prêteur" ;

Ici représentée par ..............., qui se porte fort.

B. ……….……., ci-après dénommés les "emprunteurs", <également "affectants hypothécaires" (*le cas échéant)> ,*

C. ………………., ci-après dénommés les "affectants hypothécaires" : *(uniquement s'il y a des tiers affectants hypothécaires)*

qui déclarent avoir convenu de ce qui suit :

**Article 1 : Nouveaux engagements - Confirmation des engagements des parties**

Les parties confirment leurs engagements respectifs, stipulés dans le contrat-cadre, « l'offre de crédit-logement" du <../../….>, ci-après dénommé le contrat de crédit, et dans le cahier des charges des conditions générales pour un montant total de … EUR, compte tenu de la partie de celui-ci qui a déjà été exécutée.

Un exemplaire de ces documents est joint au présent acte hypothécaire pour être enregistré en même temps.

Le contrat-cadre, qui comprend les garanties pouvant être reprises, le contrat de crédit, ses avenants et le cahier des charges des conditions générales, forment avec le présent acte un ensemble indivisible, sans que l’on puisse invoquer que les conditions particulières dérogent implicitement aux conditions générales.

Les emprunteurs s'engagent au paiement de toutes sommes dues en exécution de ces contrats.

**Article 2 : Transfert d'engagements hypothécaires existants**

Vu l'acte passé devant le notaire ............ à ........... le ../../...., ci-après dénommé “acte initial”, à la suite duquel le prêteur a accordé un crédit de ......... EUR aux emprunteurs précités et en vertu duquel acte inscription a été prise au ................. Bureau Sécurité juridique à …............., le ../../.... volume ........... numéro ............,

Commune :

(beschrijving te ontlasten pand(en))

Étant donné que les affectant hypothécaires ont demandé au prêteur de libérer ladite propriété sise à ........... décrite ci-dessus, et de transférer l'hypothèque sur la propriété décrite ci-après, ce que le prêteur accepte, il a été convenu ce qui suit

**Article 3 : Constitution d'une hypothèque**

Les <emprunteurs, également (*le cas échéant)>* affectants hypothécaires, constituent en faveur du prêteur, qui accepte une hypothèque sur les biens décrits ci-dessous, jusqu'à concurrence de

* ......... EUR en principal, dont ......... EUR de réenregistrement pour les nouveaux engagements visés à l'article 1 et ......... EUR de transfert d'hypothèque visé à l'article 2 ;
* trois ans d'intérêt au taux du crédit, à un taux maximum de 20% par an, dont le rang est réservé par la loi, pro memoria ;
* un montant supplémentaire de ......... EUR (5% de frais annexes) pour toutes les sommes non privilégiées par la loi, telles que les intérêts, commissions, pertes de change, amendes, rémunérations, honoraires d'avocats, primes d'assurance et tous les autres frais dus en exécution du présent acte, de ses annexes et de ses pièces jointes.

**Les créances garanties :**

*(à mentionner uniquement si la garantie* *est octroyée exclusivement par les emprunteurs eux-mêmes)*

La (les) constitution(s) hypothécaire(s) s'applique(nt) pour sûreté du remboursement de

1. Toutes les sommes dont les emprunteurs sont redevables, solidairement ou séparément, au prêteur et/ou à ses successeurs en droit éventuels, à quelque titre que ce soit, en vertu de crédits imputés dans le contrat-cadre susmentionné.
2. Toutes les sommes dont les emprunteurs sont redevables au prêteur et/ou à ses successeurs en droit éventuels, à quelque titre que ce soit, en vertu de crédits de quelque forme que ce soit, dont les emprunteurs bénéficient déjà solidairement, avec ou sans autres, actuellement ;
3. Toutes les autres sommes dont les emprunteurs sont ou pourraient être redevables solidairement, avec ou sans autres, au prêteur, du chef d'opérations de crédit, de banque ou d'assurances, contractées tant à titre privé que dans le cadre de leurs activités commerciales ou professionnelles.

*(à mentionner uniquement si la garantie est octroyée par un tiers, solidairement ou non avec les emprunteurs)*

La (les) constitution(s) d'hypothèque s'applique(nt) pour sûreté du remboursement de

1. Toutes les sommes dont les emprunteurs sont redevables, solidairement ou séparément, au prêteur et/ou à ses successeurs en droit éventuels, à quelque titre que ce soit, en vertu de crédits octroyés et imputés dans le présent contrat-cadre.

Sans préjudice toutefois des obligations de l'article VII.147/26 du Code de droit économique. Ainsi, lors de chaque contrat de crédit imputé dans le contrat-cadre susmentionné, le prêteur remettra au préalable et gratuitement au tiers affectant hypothécaire un exemplaire de la nouvelle offre de crédit ainsi que de toute modification, afin qu'il puisse en prendre connaissance et consentir ou non à la reprise de la garantie qu'il a constituée.

Il en va de même lorsqu'il y a plusieurs emprunteurs et qu'une offre de crédit ultérieure faite à un seul ou à quelques-uns des emprunteurs est imputée dans le contrat-cadre.

**Description des biens hypothéqués**

L'hypothèque est constituée sur les biens et droits immobiliers suivants :

Commune ....

**Origine de la propriété depuis trente ans :**

....

**Article 3 bis :** *(UNIQUEMENT en cas d'indivision, lorsqu'un seul ou quelques copropriétaires hypothèquent leur part dans le bien immobilier et les autres pas)*

Par ailleurs, la constitution d'hypothèque porte soit sur la part que les affectants hypothécaires pourraient acheter à leurs copropriétaires, soit sur l'ensemble des biens dans le cas où les affectants hypothécaires en deviendraient les propriétaires exclusifs par partage, licitation ou d'une autre manière. Auxquels cas le prêteur, en cas de non-respect des engagements pris et à prendre, aura le droit de faire procéder à la vente de la totalité des biens.

Sous peine d'exigibilité immédiate des créances en cours, les affectants hypothécaires ne pourront pas procéder au partage, à la licitation ou à la vente de tout ou partie de leur part dans les biens décrits ci-dessus sans l'accord écrit préalable du prêteur.

Les affectant hypothécaire déclarent ne pas avoir conclu de contrat d'indivision et s'interdisent le droit de conclure un tel contrat.

**Article 4 : Situation hypothécaire**

L'hypothèque est constituée et une inscription sera prise, au <*…*> rang.

Les affectants hypothécaires déclarent que les biens et droits hypothéqués sont quittes et libres de toutes charges hypothécaires ou réelles et de transcriptions ou inscriptions, émargements, privilèges, saisies ou mandats hypothécaires quelconques, à l'exception de l'inscription à prendre du chef du présent acte <et de l'inscription prise au ......... Bureau Sécurité juridique à ...... le .... volume .... numéro .... pour sûreté d'un montant de … EUR en principal et … EUR en accessoires en faveur de ..... portant sur le bien sous ...><et du mandat hypothécaire conféré par acte du ../../…., passé devant ……., notaire à ……> *(mentionner uniquement ce qui est applicable)*.

Les affectants hypothécaires s'engagent à fournir au prêteur, dans les deux mois, un relevé hypothécaire qui confirme la déclaration qui précède sous peine d'exigibilité immédiate du crédit conformément aux modalités figurant dans le cahier des charges des conditions générales annexé.

**Article 5 : Biens immobiliers par destination**

La constitution d'hypothèque comprend également tous les accessoires actuels et futurs considérés comme immeubles ou immeubles par destination et toutes les améliorations actuelles et futures, notamment tous les immeubles érigés ou encore à ériger.

Les affectants hypothécaires s'interdisent le droit, de quelque façon que ce soit, de déplacer ou d'aliéner les éléments mobiliers réputés être immobiliers, et en particulier les biens immeubles par destination, sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du prêteur, et ce aussi longtemps qu'il existe des engagements garantis à l'égard du prêteur et/ou de son successeur en droit.

**Article 6 : Cahier des charges des conditions générales**

Le cahier des charges des conditions générales, ainsi que le contrat-cadre, signés pour accord par toutes les parties et joints au présent acte pour en faire partie intégrante, s'appliquent à la fois au crédit et à la constitution d'hypothèque, étant entendu que toutes les obligations imposées en cas de constitution d'hypothèque s'appliqueront également aux affectants hypothécaires, même si ceux-ci ne sont pas les emprunteurs.

**Article 7 : Mainlevée d'une hypothèque**

Vue la nouvelle hypothèque précitée, le notaire soussigné confirme donc avoir obtenu l'accord du prêteur, tout en conservant tous les droits et revendications personnels, pour renoncer à l'hypothèque relative à l'inscription précitée, accorder la radiation pure et simple et accepter la radiation de la prochaine inscription prise au ......... Bureau Sécurité juridique à ..........., le ../../…., n° .............. pour ......... EUR en capital et ......... EUR en accessoires, en vertu de l'acte de crédit du passé pour notaire ...................... à ……………. contre ........... résident à .................

Le notaire soussigné demande donc, en vertu de l'article 92, paragraphe 2, de la loi sur les hypothèques, à l’Administration du ... Bureau Sécurité juridique de radier la ou les inscriptions susmentionnées sur présentation d'un relevé d'hypothèque établi après la passation de l'acte de constitution d'hypothèque sur le nouveau bien immobilier qui montre que l'inscription à prendre susmentionnée a le rang requis.

En dehors de ce qui précède, toutes les conditions de l’acte initial restent pleinement en vigueur sans novation ni déviation de la dette et s'appliquent aux biens hypothéqués par le présent acte, conditions que les emprunteurs et/ou les prêteurs hypothécaires déclarent connaître, approuver et respecter, précisément comme si elles étaient reprises intégralement dans le présent acte.

**Article 8 : Clause d'urbanisme** (*à insérer par le notaire*)

**Article 9 : Frais**

Tous les droits, coûts et frais découlant du présent acte ou de son exécution, y compris les frais d'inscription, de renouvellement et de radiation, seront payés et supportés exclusivement par les emprunteurs.

**Article 10 : Intervention du conjoint** **ou du du cohabitant légal** *(mentionner uniquement ce qui est applicable)*

1. *En dehors de toute procédure de divorce*

'Est intervenu(e) ici <...>

Qui déclare avoir pris connaissance de tout ce qui précède et déclare consentir à la constitution d'hypothèque sur le bien immobilier décrit ci-dessus, qui est également le logement familial, en vertu du présent acte, conformément à l'article 215 du Code civil.

Il/elle déclare dès lors renoncer expressément et irrévocablement à la demande en nullité du contrat d'emprunt/de crédit et de l'hypothèque, en vertu des articles 224 <et 1422><et 1477> du Code civil.'

1. *Procédure de divorce en cours*

*1. Si l’emprunteur est marié sous un régime de communauté de biens.*

'Est intervenu(e) ici < ...>

Qui, au vu de la procédure de divorce en cours entre lui/elle et ‘emprunteur, déclare avoir connaissance de tout ce qui précède et déclare conformément à <l’article 215 et *(uniquement si le bien à hypothéquer peut être qualifié de logement familial)>* l'article 1418 du Code civil, consentir à ce que le crédit soit contracté par son conjoint, l’emprunteur, et consentir à la constitution d'hypothèque sur le bien immobilier susmentionné.

Il/elle déclare donc renoncer expressément et irrévocablement à l'action en nullité du contrat de crédit et de l'hypothèque en vertu de <l'article 224 et *(uniquement si le bien à hypothéquer peut être qualifié de logement familial)>* l'article 1422 du Code civil.

Ce crédit deviendra une dette propre de l’emprunteur et, conformément à l'article 1409 du Code civil, ne pourra être poursuivi que sur son patrimoine propre, si le mariage avec le ou la soussignée est dissout à la suite de la procédure de divorce.

Si le mariage n'est **pas** dissout par divorce, la dette sera une dette solidaire et pourra, conformément à l'article 1414 du Code civil, être poursuivie sur le patrimoine commun et le patrimoine propre des deux conjoints.

2. *Si l’emprunteur est marié sous le régime de la séparation de biens et si le bien à hypothéquer, alors qu'il appartient à l’emprunteur, est également le logement familial au sens de l'article 215 du Code civil, de sorte que l'intervention de l'autre conjoint est requise, mais uniquement en vue de consentir à l'hypothèque et de renoncer à l'action en nullité visée à l'article 224 du Code civil.*

'Est intervenu(e) ici <...>

Qui, au vu de la procédure de divorce pendante entre lui/elle et l’emprunteur, déclare avoir connaissance de tout ce qui précède et déclare, conformément à l'article 215 du Code civil, consentir à la constitution de l'hypothèque sur le bien décrit ci-dessus, en vertu du présent acte.

Il/elle déclare donc renoncer expressément et irrévocablement à l'action en nullité du contrat d'emprunt/de crédit et de l'hypothèque en vertu de l'article 224 du Code civil.'

**Article 11 : Intervention du donneur** *(mentionner uniquement ce qui est applicable)*

Est intervenu ici, Monsieur/Madame ..., ci-après dénommé le donneur (la donatrice), qui déclare :

Avoir fait don des biens immobiliers décrits ci-dessus, suivant acte passé le …. par devant le notaire ……..

* *En cas de clause de retour*
* À l'égard de l’emprunteur, qui accepte, renoncer à tous les droits de révocation et de retour de la donation, et ce aussi longtemps que l’emprunteur n'a pas accordé mainlevée de la présente hypothèque;
* Entériner expressément l'hypothèque susmentionnée, consentie à l’emprunteur, et tous actes qui seraient pris en vertu de la présente hypothèque et s'engager à hypothéquer à nouveau les biens actuellement grevés pour les mêmes montants en cas de retour de ceux-ci.
* *En cas de révocation de la donation pour non-exécution des charges*
* Que les charges et conditions imposées dans l'acte de donation soient pleinement exécutées afin que le donataire ne possède plus envers lui aucune obligation concernant la donation.
* Consentir à ce que l'inscription prise d'office le … au Bureau Sécurité juridique de …, volume numéro ... soit précédée de l'inscription à prendre en vertu du présent acte en faveur du prêteur; par conséquent, à ce que le prêteur soit appelé par le donateur dans chaque règlement de rang en vue du partage du prix du bien immobilier; le présent consentement fera l'objet d'une mention dans la marge de l'inscription d'office susmentionnée.
* *En cas d'apport en nature*
* Que la donation a été faite par préciput, hors part et avec dispense de rapport.

**Article 12 : Identité des parties**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties constatée ci-dessus correspond aux documents légaux.

Pour l'exécution du présent contrat, AXA BANK fait élection de domicile en son siège social à Bruxelles et les emprunteurs et affectants hypothécaires en leur domicile.

**Article 13 : Déclaration pro fisco** *(uniquement si applicable)*

Dans la mesure où le receveur des droits d'enregistrement estimerait qu'en vertu de l'article 2, plusieurs hypothèques sont stipulées, les parties déclarent expressément qu'elles n'envisagent pas de cumul d'hypothèques et que par conséquent, la base imposable est limitée aux montants en principal et en accessoires mentionnés à l'article 2. Les parties requièrent dès lors l'application de <l'article 921 Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ><article 2.11.6.0.1 du Code flamand de la Fiscalité >.

**Dont acte,**

Fait et passé à.......... le………. .

*(formule finale à ajouter par le notaire)*

Après lecture intégrale et commentaire de l'acte, y compris les annexes, notamment le contrat-cadre, le contrat de crédit et le cahier des charges des conditions générales, qui en font partie intégrante et constituent conjointement l'acte authentique, les parties ont signé et paraphé les présents documents avec moi, notaire.