



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE
POUR LE NOTARIAT

Rue des Bouchers, 67
B 1000 BRUXELLES
Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be

CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 25 points.

M^e Pierre Loiseau, notaire à Leuze-en-Hainaut a reçu de Gaston Lagaffe, son stagiaire, un projet d'acte notarié de crédit hypothécaire. Le donneur de crédit et le comptable du crédit avaient élaboré ensemble une proposition de convention de crédit. Gaston Lagaffe, qui n'est pas familiarisé avec cette matière, a examiné cette proposition et il a établi un projet d'acte notarié. Il a également rédigé une brève note explicative à votre intention.

Le notaire a lu la note et ce projet Il a constaté que le projet d'acte contient de nombreuses erreurs de droit.

*Il vous est demandé de relever **vingt-cinq** erreurs (pas plus !) dans le projet d'acte en indiquant brièvement le motif de celles-ci avec un renvoi au numéro de l'article de l'acte contenant l'erreur constatée. Si vous découvrez une erreur dans le préambule de l'acte ou dans sa formule de clôture, veuillez renvoyer respectivement au « préambule » ou la « formule finale ».*

Les erreurs linguistiques ou d'orthographe sont sans importance, de même que les erreurs de forme, l'emploi de majuscules, de chiffres et de lettres, ainsi que des lignes ou parties de lignes laissées en blanc.

Le texte de certains articles (ou de parties d'articles) n'est pas reproduit ici (voyez les mentions encadrées). Ces clauses sont supposées être correctement et intégralement bien rédigées. L'omission de ces textes ne peut donc pas être considérée comme une erreur. Considérez aussi comme acquis que l'acte contient toutes les clauses nécessaires et/ou souhaitées par les parties.

* *
*

NOTE**établie par Gaston LAGAFFE**

Michel PLATINI entend accorder un crédit à son fils Juan, pour l'achat d'un immeuble dans lequel Juan va s'installer avec Carine TRONION. Juan cohabite légalement depuis 1999 avec celle-ci. Une déclaration de cohabitation a été faite devant l'officier de l'état civil de Leuze-en-Hainaut, mais il n'y a pas eu de convention notariale de cohabitation. La convention de crédit sera souscrite uniquement par Juan, lequel remboursera seul le crédit.

Michel PLATINI est veuf et il a deux fils : Juan et Bertie. Il est décidé à aider Juan, qui n'a pas obtenu un crédit bancaire sollicité par lui. Il tient à ce que le crédit accordé à Juan soit effectivement remboursé par ce dernier, pour que Bertie ne soit pas défavorisé. A cette fin, Michel Platini exige trois garanties :

- une hypothèque en premier rang sur la maison d'habitation acquise par Juan à Leuze-en-Hainaut ;
- une hypothèque en premier rang sur la surface commerciale de Tournai où Juan exploite, depuis 1995, un magasin de vêtements ;
- un gage sur le fonds de commerce de Tournai.

Juan est seul propriétaire des deux immeubles et du fonds de commerce précités.

La maison d'habitation est située dans un lotissement. Tant dans le compromis d'achat que dans l'acte notarié d'acquisition de cette maison, une clause de réméré a été prévue, pour obliger l'acquéreur à respecter la destination du bien imposée dans l'acte de base du lotissement. Ce droit de réméré est stipulé pour une période de cinq ans.

Le fonds de commerce, exploité par Juan seul, n'a jamais été mis en gage.

Le crédit accordé a une double destination : à titre principal, il est à usage privé ; accessoirement, il est à fins commerciales. Le crédit affecte le crédit pour l'acquisition de la maison à Leuze-en-Hainaut. La maison servira au logement de Juan et Carine, sauf une grande pièce affectée à un bureau servant à l'administration et la comptabilité de la boutique de Tournai. Les parties conviennent que ce crédit sera soumis à la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire.

Les conditions du crédit ont été fixées comme suit par Michel PLATINI :

- *Formes du crédit* : prêt avec possibilité pour l'emprunteur de réutiliser le capital déjà remboursé ;
- *Modalités du crédit* : remboursable par versements mensuels ;
- *Montant du capital prêté* : 350.000 Euros ;
- *Durée du crédit* : 20 ans
- *Contrats d'assurance annexés* : un contrat d'assurance incendie et un contrat d'assurance solde restant dû. Michel PLATINI veut que son fils Juan souscrive les contrats d'assurance auprès de la Compagnie « *Les Assurances Généreuses* » car il y possède toutes ses polices assurances.

L'offre de crédit, transmise à Juan le 1^{er} février 2004, a une durée de validité de six semaines. Les parties ont souhaité modifier de commun accord certaines clauses de cette offre. Elles demandent d'acter expressément dans l'acte notarié leur accord sur ces modifications et de les regrouper dans un seul article.

Comme l'acte en projet comprend une hypothèque conventionnelle, il y a lieu de le passer en forme notariée (art. 44 de la loi hypothécaire). Mais vu que Michel PLATINI ne pourra pas se déplacer à Leuze-en-Hainaut pour la signature de l'acte, en raison des graves ennuis de santé, il demande que cette signature ait lieu à Namur, en l'étude du notaire Loiseau, en qui il a pleine confiance. Il invoque à cet effet l'application de la règle exceptionnelle de la compétence du ressort du notaire.

Les parties ont marqué leur accord pour une lecture partielle de l'acte notarié. Le projet d'acte a été transmis au crédit trois jours avant la date de passation de l'acte, car le crédit est la partie à protéger aux termes de la loi sur le crédit hypothécaire.

Je me pose encore une question : vu que le crédit n'est pas exclusivement destiné à des fins privées, n'y a-t-il pas lieu de le soumettre à la loi sur le crédit hypothécaire, par une clause conventionnelle dans l'acte notarié ?

(s.) Gaston Lagaffe

PROJET D'ACTE

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le vingt-deux février,
Devant Moi, Pierre LOISEAU, notaire de résidence à Leuze-en-Hainaut,

ONT COMPARU :

De première part :

Monsieur PLATINI Michel Serge Arthur, retraité, né à Leuze-en-Hainaut, le quatorze février mil neuf cent trente, veuf, domicilié à Leuze-en-Hainaut, rue du Receveur, 45 ;

Ci-après qualifié invariablement “ **le donneur de crédit** ” ;

Et d'autre part :

Monsieur PLATINI Juan Roger Emma, commerçant, né à Leuze-en-Hainaut le seize mai mil neuf cent soixante-six, cohabitant légal de Madame TRONION Carine Juliette, architecte, née à Ath le vingt avril mil neuf cent septante, en vertu de la déclaration faite par devant l'Officier de l'état-civil de Leuze-en-Hainaut le vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante-neuf mais sans avoir fait de convention de cohabitation, domicilié avec elle à Leuze-en-Hainaut, rue des Azalées, 11 ;

Ci-après qualifié invariablement “ **l'emprunteur** ” ;

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1.- Droit du crédit applicable

Le crédit consenti est destiné à l'acquisition d'une maison d'habitation à Leuze-en-Hainaut, rue des Azalées, 11, décrite sous l'article 10 du présent acte. L'emprunteur déclare que ce bien immobilier est destiné à lui servir de logement ainsi qu'à sa compagne, à l'exception d'une pièce qui lui servira de bureau pour y assurer l'administration et la tenue de la comptabilité de son magasin de confection à Tournai. Le prêt consenti est donc, principalement, destiné à des fins privées et, accessoirement, à des fins professionnelles.

Les parties conviennent expressément de soumettre la présente convention de crédit à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-deux sur le crédit hypothécaire, bien qu'il ne soit pas satisfait à l'une des conditions d'application de cette loi, étant donné que le crédit n'est pas exclusivement destiné à des fins privées.

ARTICLE 2.- L'offre de crédit

Le donneur de crédit a fourni à l'emprunteur une offre de crédit, accompagnée d'un tableau d'amortissement, le premier février deux mille quatre, offre que ce dernier a acceptée, par écrit, le même jour. Cette offre de crédit a une durée de validité de six semaines, précisée dans l'offre elle-même.

Les conditions de l'offre de crédit sont réitérées et confirmées au présent acte.

Les parties déclarent ici expressément vouloir apporter aux conditions de l'offre, les quatre modifications ci-après énumérées et énoncées :

... suivent cette énumération et ces énonciations.

Le notaire soussigné atteste que les parties ont donné leur accord sur ces modifications et que les stipulations du présent acte prévalent sur les conditions de l'offre de crédit.

ARTICLE 3.- Forme du crédit : prêt

L'emprunteur reconnaît par ces présentes devoir au donneur de crédit la somme de trois cent cinquante mille euros (350.000 €), reçue ce jour à titre de prêt à intérêts.

L'emprunteur a la possibilité, pendant toute la durée du prêt, de réutiliser le capital déjà remboursé sous les conditions suivantes :

... suivent les conditions auxquelles l'emprunteur peut réutiliser le capital déjà remboursé.

ARTICLE 4.- Mise à disposition du capital emprunté

Le capital emprunté est immédiatement, au moment de la signature du présent acte, mis à la disposition de l'emprunteur au moyen d'un chèque barré.

... suivent les éléments relatifs au chèque.

ARTICLE 5.- Durée du crédit

Le capital emprunté devra être remboursé au donneur de crédit dans le délai de vingt ans.

Toutes les dispositions du présent acte de crédit, y compris les dispositions ayant trait au taux des intérêts, resteront néanmoins d'application après l'arrivée du terme du crédit, si son remboursement n'avait pas eu lieu à la date fixée.

ARTICLE 6.- Taux des intérêts et modalités de remboursement

Le capital emprunté porte intérêt à dater de ce jour jusqu'au remboursement effectif au taux de 0,442 % par mois, soit 5,50 % par an.

Le capital emprunté est remboursable au donneur de crédit au moyen de deux cent quarante mensualités de

... suivent le montant correct en euros en toutes lettres et en chiffres,

conformément au tableau d'amortissement annexé au présent acte. Ces montants comprennent des amortissements progressifs et des intérêts dégressifs ; ils sont payables le premier jour (ouvrable) suivant la période pour lesquels ils sont déterminés, pour la première fois le premier avril deux mille quatre et pour la dernière fois le premier mars deux mille vingt-quatre.

ARTICLE 7.- Absence de variation du taux d'intérêt

Le taux d'intérêt fixé à l'article 6. du présent acte est invariable.

ARTICLE 8.- Contrats d'assurance annexés

L'emprunteur devra souscrire un contrat incendie et un contrat d'assurance solde restant dû dans les quinze jours du présent acte auprès de la SA « *Les Assurances Généreuses* », établie à 1000 Bruxelles, rue Klop, 6, qui est la compagnie d'assurances désignée par le donneur de crédit.

Afin d'assurer le remboursement du capital emprunté en cas de décès de l'emprunteur avant le terme du prêt, l'emprunteur devra souscrire une assurance solde restant dû de trois cent cinquante mille euros (350.000 €) qui sera annexée à la présente convention de crédit.

En cas de décès de l'assuré, le capital assuré servira à rembourser le solde restant dû du prêt et, le cas échéant, les intérêts courrus et non-échus.

Afin d'assurer les biens hypothéqués pour leur valeur de reconstruction à neuf et contre tous autres risques, tels que la foudre, l'explosion et le recours des voisins, l'emprunteur devra souscrire une assurance contre l'incendie et autres risques qui sera annexée à la présente convention de crédit.

L'annexe de ces deux contrats d'assurance sera justifiée au moyen d'un avenant signé du preneur d'assurance et de l'assureur.

A chaque demande du donneur de crédit, l'emprunteur aura à justifier de l'accomplissement de ses obligations envers l'assureur et que les assurances sont entièrement en ordre. Sur demande du donneur de crédit, l'emprunteur devra produire toutes les preuves correspondantes. Sans l'accord du donneur de crédit, il ne pourra être apporté aucun changement aux polices.

Par les présentes, l'emprunteur donne mandat au donneur de crédit de payer les primes échues pour le cas où l'emprunteur négligerait de les payer lui-même.

**ARTICLE 9.- Modification unilatérale de la convention de crédit
par le donneur de crédit**

Le donneur de crédit se réserve le droit de modifier unilatéralement les conditions de la présente convention de crédit, s'il devait constater que la solvabilité et les capacités de remboursement de l'emprunteur venaient à diminuer de manière significative et par sa faute.

ARTICLE 10.- Garanties : deux hypothèques conventionnelles et un gage sur fonds de commerce

Pour garantir les obligations résultant de la présente convention de crédit, l'emprunteur fournit les trois garanties suivantes : une hypothèque conventionnelle sur sa maison de Leuze-en-Hainaut, une hypothèque conventionnelle sur la surface commerciale de Tournai, et un gage sur son fonds de commerce de Tournai. L'emprunteur déclare affecter en hypothèque au profit du donneur de crédit qui accepte, sur les biens immeubles ci-après décrits, en ce compris tous biens meubles par incorporation ou par destination :

1. Maison de Leuze-en-Hainaut

... suivent la description correcte et complète de ce bien immeuble et une origine de propriété correcte et complète.

2. Surface commerciale de Tournai

... suivent la description correcte et complète de ce bien immeuble et une origine de propriété correcte et complète.

Il sera pris sur chacun des deux biens immeubles prédécrits une hypothèque en premier rang au profit du donneur de crédit :

- a. à la sûreté du montant principal du capital emprunté, soit trois cent cinquante mille euros (350.000 Euros);
- b. à la sûreté du paiement de trois années d'intérêts que les parties conviennent expressément de mettre au même rang que le principal ;
- c. et à concurrence de trente-cinq mille euros (35.000 Euros) pour tous accessoires, notamment pour le paiement de tous intérêts non privilégiés, frais, indemnités et honoraires de toute sorte résultant de la présente convention de crédit, et dont le rang est garanti par la loi hypothécaire.

L'emprunteur déclare que les biens donnés en hypothèque sont quittes et libres de toutes hypothèques, privilèges, saisies et autres transcriptions et inscriptions, et que les inscriptions au profit du donneur de crédit occuperont seules le premier rang.

L'inscription de ces deux hypothèques sera requise le plus rapidement possible dans les bureaux des hypothèques compétents.

La durée de validité desdites inscriptions est de trente ans à compter du présent acte.

L'emprunteur déclare, en outre, donner en gage, conformément à la loi du vingt-cinq octobre mil neuf cent dix-neuf relative au gage sur fonds de commerce, au profit du donneur de crédit qui accepte, le fonds de commerce ci-après décrit :

Fonds de commerce de l'emprunteur à Tournai

... suivent la description correcte et complète de ce fonds de commerce et de ses composants et les conditions habituelles d'une telle mise en gage.

ARTICLE 11.- Obligations de l'emprunteur, relatives aux biens hypothéqués

L'emprunteur devra, pendant toute la durée du crédit, entretenir les biens hypothéqués en bon état, et y faire exécuter les travaux de réparation nécessaires. L'emprunteur ne pourra, sans l'autorisation préalable du donneur de crédit, effectuer aux biens hypothéqués des travaux importants, de nature à modifier leur destination respective.

L'emprunteur est autorisé à louer les biens hypothéqués. Il lui est, néanmoins, interdit de donner ces mêmes biens à bail à ferme.

Le notaire soussigné appelle l'attention des parties sur le fait que les baux consentis par l'emprunteur pendant la durée du crédit ne seront opposables au donneur de crédit (le créancier hypothécaire) que pour autant qu'ils aient date certaine et, s'agissant de baux d'une durée supérieure à neuf années, à condition qu'ils aient été consentis par acte notarié et dûment transcrits au bureau des hypothèques compétent.

Il est interdit à l'emprunteur, pendant toute la durée du crédit, d'aliéner les biens donnés en hypothèque, que ce soit par vente, échange, apport en société, donation ou autrement.

ARTICLE 12.- Paiement par l'emprunteur des mensualités

Les mensualités devront être payées par l'emprunteur en euros et au moyen de virements sur le compte courant du donneur de crédit chez *Extra-Bank*, numéro

... suit le numéro correct du compte.

Les paiements partiels de l'emprunteur pourront, au choix du donneur de crédit, être imputés par le donneur de crédit sur toutes les sommes dues en vertu de la présente convention de crédit. Par dérogation à l'article 1908 du Code civil, l'imputation éventuelle sur le capital des paiements partiels ne fera pas présumer la libération des intérêts.

ARTICLE 13.- Enregistrement des conventions de crédit à la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale

Conformément au prescrit de l'article 6, § 1, de la loi du dix août deux mille un relative à la Centrale des crédits aux particuliers, le donneur de crédit informe l'emprunteur du fait qu'il communiquera la présente convention de crédit à la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale.

La présente convention de crédit fera donc l'objet d'un enregistrement à cette Centrale des crédits aux particuliers, conformément à l'article 3, § 1, 1° ou 2° de la loi du dix août deux mille un relative à la *Centrale des crédits aux particuliers*.

L'objectif de cet enregistrement est de prévenir le surendettement des consommateurs, en fournissant des informations aux donneurs de crédit sur les conventions de crédit conclues par l'emprunteur, et sur ses éventuels défauts de paiement.

Cette *Centrale des crédits* enregistre les données relatives à tous les crédits hypothécaires et crédits à la consommation conclues par des personnes physiques à des fins privées, ainsi que relatives aux défauts de paiements qui se produisent dans ces conventions. L'emprunteur dispose d'un droit de consultation et de rectification. Il a accès, gratuitement, aux données enregistrées sous son nom, à la *Centrale des crédits*, et peut requérir gratuitement la rectification des données erronées y enregistrées.

Les durées de conservation de ces données sont les suivantes.

... suit l'énumération de ces durées.

ARTICLE 14.- Défaut de paiement par l'emprunteur : clause de majoration et intérêts de retard

Quand l'emprunteur ne paiera pas les montants dus dans les quinze jours de la réception d'une mise en demeure, adressée par lettre recommandée, le taux d'intérêt sera majoré de plein droit, dès cet instant, de trois pour cent (3 %), à compter de l'expiration de ce délai de quinze jours.

Les intérêts impayés pendant un an par l'emprunteur porteront à leur tour intérêt à ce taux majoré, à compter dudit délai de quinze jours.

ARTICLE 15.- Recouvrement

Si l'emprunteur ne remplit pas ses engagements envers le donneur de crédit, celui-ci aura le droit de faire vendre les biens hypothéqués, conformément à la procédure de saisie-exécution immobilière et aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire. Par dérogation à l'article 1563 du même Code, le donneur de crédit pourra même commencer les poursuites en expropriation sur tous autres immeubles, meubles et créances de l'emprunteur, sans avoir à prouver l'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Le notaire soussigné informe les parties de ce qu'il ne doit pas y avoir de tentative de conciliation devant le Juge des saisies si le donneur de crédit entend poursuivre la saisie-exécution, parce que le donneur de crédit est un donneur de crédit occasionnel et que la loi du quatre août 1992 relative au Crédit hypothécaire n'impose la tentative de conciliation qu'aux seules entreprises hypothécaires (donneurs de crédit professionnels).

ARTICLE 16.- Remboursement anticipé

L'emprunteur peut à tout moment rembourser anticipativement le capital emprunté dans sa totalité. Il peut effectuer un remboursement anticipatif partiel, une fois au cours d'une année civile, pour autant que ce remboursement anticipatif soit au moins égal à dix pour cent (10 %) du capital emprunté.

ARTICLE 17.- Causes d'exigibilité immédiate

Le crédit devient immédiatement exigible à l'expiration d'un délai de quinze jours, suivant l'envoi par le donneur de crédit d'une lettre recommandée de mise en demeure, et par laquelle l'emprunteur est informé de la situation irrégulière dans laquelle il se trouve et des conséquences de la non-régularisation de cette situation dans le délai susdit :

... suit l'énumération des causes d'exigibilité immédiate

De plus, le donneur de crédit aura le droit d'exiger le remboursement anticipé du crédit pour raisons économiques, notamment, s'il vient à se trouver lui-même en difficultés financières ou si, pour cause de maladie, d'accident ou de grand âge, il venait à avoir besoin d'un traitement médical spécial et de soins particuliers. Si le donneur de crédit désire faire usage de cette possibilité conventionnelle d'exigibilité anticipée du crédit, il devra dénoncer le crédit par lettre recommandée adressée à l'emprunteur. L'emprunteur disposera, dans cette éventualité, d'un délai de six mois pour effectuer le remboursement anticipé. Le cas échéant et par dérogation à l'article 18. du présent acte, l'emprunteur ne sera redevable d'aucune indemnité de emploi.

ARTICLE 18.- Indemnité de emploi

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, du capital prêté, ainsi qu'en cas d'exigibilité immédiate du crédit, l'emprunteur sera redevable d'une indemnité de emploi de six mois d'intérêts. L'indemnité de emploi est calculée au taux d'intérêt originaire du crédit, précisé à l'article 6. du présent acte.

En cas de remboursement anticipé total ainsi qu'en cas d'exigibilité immédiate du crédit, l'indemnité est calculée sur le montant du solde restant dû.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'indemnité de emploi est calculée sur le montant du remboursement anticipé.

Il n'est pas dû d'indemnité de emploi si le remboursement a lieu après décès, en exécution de l'assurance solde restant dû annexée.

ARTICLE 19.- Extinction de l'hypothèque et de l'inscription hypothécaire au terme du crédit

Lorsque l'emprunteur aura payé, à temps et entièrement, les mensualités auxquelles il est tenu en vertu de la présente convention de crédit, cette convention prendra fin au terme fixé. Dans ce cas les deux hypothèques conventionnelles s'éteindront automatiquement, conformément à l'article 108, 1^{er} alinéa de la loi hypothécaire, compte tenu du caractère accessoire de l'hypothèque. Dans ce cas, les inscriptions hypothécaires correspondantes viendront également à échéance automatiquement, à moins que le donneur de crédit n'y fasse opposition au moyen d'une lettre recommandée à la poste, adressée à l'emprunteur, trois mois au moins avant le terme convenu du crédit.

ARTICLE 20.- Etendue des obligations de l'emprunteur

L'emprunteur s'oblige et oblige ses héritiers et successeurs solidairement et indivisiblement pour toutes les obligations résultant du présent acte notarié de crédit.

Pour le bon ordre, les parties confirment expressément par ces présentes que le cohabitant légal de l'emprunteur, Madame Carine TRONION, n'est ni co-emprunteur, ni caution, et que, par conséquent, elle n'est, d'aucune manière, tenue au remboursement du capital prêté ni au paiement des intérêts.

Le notaire soussigné précise que l'emprunteur peut emprunter seul, sans le consentement de son cohabitant légal, étant donné qu'il est l'unique emprunteur et le seul propriétaire et des deux biens immeubles donnés en hypothèque et du fonds de commerce donné en gage.

ARTICLE 21.- Droit de réméré relatif à la maison achetée

Il résulte de l'origine de propriété figurant à l'article 10 du présent acte, que l'emprunteur a acquis la maison d'habitation de Leuze-en-Hainaut en deux mille quatre.

Le notaire soussigné signale aux parties qu'il y a lieu de tenir compte du droit conventionnel de réméré stipulé, pour une durée de cinq ans, à l'acte d'acquisition.

L'emprunteur est en droit, en sa qualité de propriétaire, de constituer une hypothèque sur le bien acquis par lui.

Si le vendeur exerce son droit de réméré dans ce délai de cinq ans, la convention de vente sera r solv e à compter du jour de l'exercice dudit droit de réméré. A compter de ce jour-là, il redeviendrait propriétaire. Il devrait, néanmoins, respecter les hypothèques conventionnelles constituées par l'acquéreur à la condition que ces hypothèques aient été inscrites au bureau des hypothèques compétent antérieurement à l'exercice du droit de réméré.

ARTICLE 22.-

... (sans importance)

ARTICLE 23.- Participation à l'assemblée générale des copropriétaires en ce qui concerne la surface commerciale grevée d'hypothèque

Le notaire soussigné souligne que les parties doivent tenir compte, en ce qui concerne la surface commerciale décrite à l'article 10 du présent acte et sur laquelle hypothèque a été constituée, de la disposition impérative contenue à l'article 577-6, à 1, deuxième alinéa du Code civil, relative la participation à l'assemblée générale des co-propriétaires. L'emprunteur, débiteur hypothécaire, et le donneur de crédit, créancier hypothécaire, doivent de commun accord désigner une personne qui les représentera tous deux à l'assemblée générale et votera en leur nom. Tant qu'ils n'auront pas désigné ce représentant commun, leur droit de participer à l'assemblée générale est suspendu.

ARTICLE 24.- Absence de notifications fiscales

Le notaire soussigné informe les parties qu'il n'a pas fait de notifications fiscales, en matière de contributions directes et de taxe sur la valeur ajoutée, à l'occasion du présent acte de crédit hypothécaire, étant donné que le donneur de crédit est un donneur de crédit occasionnel, et que cette obligation n'est imposée au notaire que lorsque le donneur de crédit est une entreprise hypothécaire (un donneur de crédit professionnel).

De plus, les parties dispensent le notaire, expressément et pour autant que de besoin, de ces formalités, la convention de crédit intervenant entre proches parents.

ARTICLE 25.-

... (sans importance)

ARTICLE 26.- Droits d'enregistrement, droits d'hypothèque et autres frais

Tous les frais légaux résultant du présent acte notarié de crédit et des garanties constituées par celui-ci, soit les deux hypothèques et la dation en gage d'un fonds de commerce, sont à charge de l'emprunteur.

L'emprunteur n'aura pas à supporter de frais d'expertise ou de dossier.

Le notaire soussigné donne à l'emprunteur l'information suivante au sujet des droits d'enregistrement et d'hypothèque. A l'occasion d'une constitution d'hypothèque, il est perçu un droit proportionnel d'enregistrement de un pour cent (1 %), et un droit d'hypothèque proportionnel de zéro virgule trois (0,3 %) sur la somme totale des trois éléments suivants : le montant de la dette en principal garanti par l'inscription hypothécaire, soit, en l'occurrence, le montant du capital prêté, les intérêts pour trois années (calculés au taux d'intérêt originaire) et les frais accessoires

... suit un commentaire au sujet de la dation en gage du fonds de commerce.

Les droits d'enregistrement évoqués sont dus cumulativement sur les deux hypothèques et sur la dation en gage du fonds de commerce. Le notaire soussigné signale aux parties que dans le cas présent, il ne peut être question d'exemption ou de compensation de droits d'enregistrement.

Les droits d'hypothèque également évoqués ci-dessus sont de la même façon dus cumulativement pour les deux hypothèques, en raison du fait que, vu la situation des biens, inscription doit être prise dans deux bureaux différents des hypothèques.

Le notaire soussigné signale aux parties que, à cet égard également, il ne peut être question d'exemption ou de compensation de droits d'hypothèque.

ARTICLE 27.- Dossier d'intervention ultérieure

L'emprunteur, débiteur hypothécaire, a remis, avant la signature du présent acte, au donneur de crédit, créancier hypothécaire, qui les a acceptés en dépôt, les dossiers d'intervention ultérieure relatifs, respectivement, à la maison de Leuze-en-Hainaut et à la surface commerciale de Tournai, car le transfert du dossier d'intervention ultérieure est rendu obligatoire, dès lors qu'une hypothèque conventionnelle est constituée, par l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Le notaire soussigné atteste expressément que ce transfert a été effectué.

ARTICLE 28.- Renseignements urbanistiques

... suivent ces renseignements corrects et complets.

ARTICLE 29.- Certificat d'identité

... suivent les certifications requises par la loi sur le notariat et par la loi hypothécaire.

ARTICLE 30.- Election de domicile

... suit, conformément au prescrit de la loi hypothécaire, cette élection de domicile.

ARTICLE 31.- Déclaration en matière de T.V.A.

... suit une déclaration complète et correcte à cet égard.

ARTICLE 32.- Déclaration relative aux conflits d'intérêts et aux engagements disproportionnés

... suivent ces renseignements corrects et complets.

ARTICLE 33.- Délivrance d'une première grosse et d'une seconde grosse

Le notaire instrumentant délivrera au donneur de crédit, une première grosse qui lui servira de titre exécutoire pour la totalité de la somme qui lui est due par l'emprunteur en vertu du présent acte de crédit.

En cas de décès du donneur de crédit avant le terme de la convention de crédit, les obligations qui résultent, pour l'emprunteur, du présent acte de crédit, s'éteindront pour la moitié par suite de compensation et devront être exécutées au profit de Monsieur François Hilda Jean PLATINI, le second fils du donneur de crédit et frère de l'emprunteur, pour l'autre moitié. Les parties souhaitent fournir à Monsieur François PLATINI un titre exécutoire pour le cas où il viendrait ainsi à succéder au donneur de crédit et ils autorisent expressément le notaire soussigné à délivrer une seconde grosse à Monsieur François PLATINI pour la moitié de la somme due par l'emprunteur en vertu du présent acte notarié.

Le notaire soussigné délivrera à Monsieur François PLATINI, une seconde grosse qui lui servirait de titre exécutoire pour la moitié de la somme qui lui serait due par l'emprunteur en vertu du présent acte de crédit. Monsieur François PLATINI ne pourra, néanmoins, utiliser de cette seconde grosse que si le donneur de crédit vient à décéder avant le terme de la convention de crédit. Cette restriction d'utilisation sera mentionnée de manière expresse sur la seconde grosse.

... suivent ces renseignements corrects et complets.

ARTICLE 34.- Déclaration spéciale du donneur de crédit concernant son incapacité de se déplacer

Le donneur de crédit, Monsieur Michel PLATINI, déclare que, en raison d'une maladie grave dont il se rétablit actuellement dans une institution de soins de Namur, il est dans l'incapacité physique de se rendre en l'étude du notaire instrumentant. A l'appui de cette déclaration est annexée au présent acte un certificat médical délivré par le médecin spécialiste soignant.

Vu que la constitution d'une hypothèque conventionnelle est un acte solennel, il est fait usage de la possibilité pour le notaire, prévue par la loi sur le notariat, de recevoir, exceptionnellement, des actes hors de son ressort. L'emprunteur a également consenti à ce que l'acte soit passé à Namur, dans l'institution de soins où réside le donneur de crédit.

ARTICLE 35.- Lecture partielle et commentaire de l'acte

L'intégralité de l'acte a été commentée par le notaire à l'intention des parties. Les parties ont donné leur accord sur une lecture partielle de l'acte.

L'emprunteur reconnaît avoir reçu une copie du projet du présent acte trois jours ouvrables avant sa signature, soit le deux mars deux mille quatre.

L'acte a été lu intégralement en ses dispositions visées par l'article 12. premier et deuxième alinéas de la loi sur le notariat.

ARTICLE 36.- Réception d'une copie de l'acte de constitution

L'emprunteur reconnaît qu'à l'occasion de la signature du présent acte, il a reçu une copie de l'acte de constitution, soit une copie de l'acte notarié de crédit en ce compris du plan d'amortissement y annexé.

DONT ACTE

Fait et passé à Namur, date que dessus.

Et après lecture partielle et commentaire intégral, les parties ont signé ainsi que nous notaire.

REPOSES

N°	MOTIVATION
1	Préambule ou Art.
2	Art.
3	Art.

4	Art.
5	Art.
6	Art.
7	Art.
8	Art.
9	Art.

10	Art.
11	Art.
12	Art.
13	Art.
14	Art.
15	Art.

16	Art.
17	Art.
18	Art.
19	Art.
20	Art.
21	Art.

22	Art.
23	Art.
24	Art.
25	Art. ou formule finale.

* *
*