

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

"Philippe de WASSEIGE
Notaire"
SRL
Devant Sauvenière, 12, à 5580 Rochefort
RPM 0456.879.106

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le vingt-cinq octobre,
Par devant Nous, **Maître Philippe de WASSEIGE**, Notaire de résidence à
Rochefort.

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES
PUBLIQUES PHYSIQUES**

Nous, **Maître Philippe de WASSEIGE**, Notaire à la résidence de Rochefort,
procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique
des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dénommés « le requérant », « le vendeur » ou « le propriétaire ».

Cet exposé fait,

Le requérant Nous a requis de dresser ainsi qu'il suit

LE CAHIER DES CHARGES, clauses et conditions auxquelles seront vendus les biens immeubles décrits ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

DESCRIPTION DES BIENS VENDUS

LOT 1

ROCHEFORT – 3^{ème} division – WAVREILLE

Une pâture sise en lieudit « Devant Laurey », cadastrée selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1603A P0000**, d'une contenance de 2 hectares 36 ares 94 centiares.

RCNI : 68,00 €.

LOT 2

ROCHEFORT – 3^{ème} division – WAVREILLE

1/ Un bois sis en lieudit « Tier de Geaire », cadastré selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0907D P0000**, d'une contenance de 32 ares 60 centiares.

RCNI : 2,00 €.

2/ Une terre, sise en lieudit « Hosivaux Juranne », cadastrée selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0835B P0000**, d'une contenance de 3 hectares 50 ares 22 centiares.

RCNI : 91,00 €.

Soit, pour une contenance totale de 3 ha 82 ares 82 centiares.

Ci-après « le bien »

MODALITES DE LA VENTE

Coordonnées des études

La vente publique est organisée par le Notaire Philippe de WASSEIGE, à 5580 Rochefort, rue Devant Sauvenière, 12.

Tél : 084/24.53.34

philippe.dewasseige@belnot.be

Lieu, jour et heure de la séance

La séance est fixée le **jeudi 5 décembre 2024 à 14 heures** au **MUST Café**, à 5580 Rochefort, rue des Tanneries, 24.

Visites

Etant donné qu'il s'agit de parcelles de terrain, des visites organisées ne se justifient pas. Des panneaux sont disposés sur le terrain pour le localiser. Le bien pourra donc être visité librement par les candidats acquéreurs.

Tout renseignement complémentaire peut être demandé en l'étude du Notaire de WASSEIGE, soussigné.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Publicité et enchères

L'annonce avec description et photographies sera publiée

- sur les sites "Immoweb", "Immovlan" et "Notaire.be" pendant les quatre semaines précédant la vente publique.

- dans le Journal « Le Courrier » (2 parutions) dans les semaines précédant la vente publique.

Chaque enchérisseur sera lié par son offre et pourra être déclaré adjudicataire si les enchères faites après la sienne n'étaient pas retenues pour quelque raison que ce soit.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

La vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

PRIX – FRAIS

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €), la quote-part dont question à l'article 23 des conditions générales de vente est égale à 31,00 % (ne peut être inférieure à 31,00 %).

Le prix sera productif d'intérêts au taux annuel de **dix pour cent l'an** à partir de l'expiration du délai prévu dans les conditions générales de vente.

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du Notaire Philippe de WASSEIGE **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.**

L'adjudicataire doit payer les frais (participation forfaitaire dont question à l'article 23 des conditions générales) de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours** de l'adjudication définitive.

[REDACTED]

[REDACTED]

Occupation – Jouissance

Les biens sont **libre d'occupation**.

L'adjudicataire définitif en aura la propriété à partir du jour où la vente est définitive, et la jouissance par la possession réelle à partir du paiement total des prix, frais, intérêts et accessoires.

Droit de préemption

Pour autant qu'ils soient opposables, le Notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

A la connaissance des vendeurs aux présentes, les biens ne sont grevés conventionnellement d'aucun droit de préemption ou de préférence.

Transfert de propriété et des risques – Assurances

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Etat du bien – Garanties – Mitoyenneté – Servitudes

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Dans l'hypothèse où la présente vente est faite par autorité de justice, la garantie des vices cachés n'a pas lieu, conformément à l'article 1649 du Code Civil).

L'adjudicataire sera sans recours contre qui que ce soit et les Notaires soussignés :

a) pour différence qui pourrait exister en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle de plus d'un vingtième ;
b) pour vétusté, vices de construction apparents ou cachés, mauvais état ou entretien des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol et tous autres vices quelconques ;

c) du chef des servitudes passives, apparentes ou occultes, pouvant grever le bien, ainsi que du chef de toutes servitudes ou prescriptions urbanistiques

quelconques, plans d'alignement et/ou d'aménagement du territoire ou autres du même genre.

L'adjudicataire est censé avoir visité le bien en détail avant la vente ; une erreur dans la description détaillée du bien, dans les publicités et/ou dans le cahier des charges, ainsi que dans le procès-verbal de vente publique, ne pourra donner lieu à aucun recours.

L'adjudicataire aura à s'entendre pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du requérant ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

Interrogé à ce sujet, le propriétaire a déclaré qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude et que personnellement il n'en a concédé aucune.

Droits dérivés et biens inclus dans la vente

Les droits, actions et prétentions, y compris toutes les garanties et tous les droits du vendeur à l'égard de tout entrepreneur, sous-traitant, architecte de même que contre tout promoteur, sont transférés à l'acquéreur.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune action en justice en cours ou prévisible, en demandant ou défendant, concernant le bien.

La présente vente porte sur le bien prédécrit, en ce y compris l'ensemble des accessoires qui y sont intégrés – appelés immeubles par incorporation –, ou qui lui sont affectés – appelés immeubles par destination –.

Biens exclus de la vente

Les compteurs, canalisations et autres installations se trouvant dans le bien dont une société distributrice ou tout autre tiers quelconque justifierait la propriété, sont exclus de la vente.

Données cadastrales

Les énonciations cadastrales figurant aux présentes sont données à titre d'information et sans aucune garantie.

URBANISME

Situation urbanistique – Réglementation

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du requérant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment du Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT), des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations.

Pour satisfaire au prescrit des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Rochefort de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes aux biens, visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

Le Collège de Rochefort a répondu par courrier daté du 1^{er} octobre 2024 ce qui suit, littéralement reproduit :

Le bien en cause cadastré division 3, section A, n°1603A est situé :

- *en zone agricole au plan de secteur Dinant/Ciney/Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *en aire agricole au schéma de développement communal ;*
- *sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique ;*
- *à proximité d'un site Natura 2000.*

Le bien est traversé par un axe de ruissellement concentré.

Le bien en cause cadastré division 3, section A, n°907D est situé :

- *en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur Dinant/Ciney/Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *en aire forestière d'intérêt paysager au schéma de développement communal ;*
- *sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique ;*
- *en zone karstique ;*
- *dans le périmètre d'un site Natura 2000.*

Le bien en cause cadastré division 3, section A, n°835B est situé :

- *en partie en zone forestière d'intérêt paysager et en partie en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur Dinant/Ciney/Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *en partie en aire forestière d'intérêt paysager et en partie en aire agricole d'intérêt paysager au schéma de développement communal ;*
- *sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique ;*
- *en zone karstique ;*
- *dans le périmètre d'un site Natura 2000.*

(...)

Les biens en cause n'ont fait l'objet :

- *d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- *d'aucun certificat d'urbanisme n°1/n°2 délivré endéans les deux ans de la présente demande.*

Les biens ne semblent pas grevés de servitude.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient

d'interroger les cédant pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VIII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction d'urbanisme, cette dernière ne sera retirée (si elle jugée régulière) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

En ce qui concerne le reste des informations demandées, nous n'avons pas de remarque particulière. »

Permis et certificats d'urbanisme (article D.IV.4 du CoDT)

Le propriétaire du bien a déclaré que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et, en conséquence, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes ou travaux sur ce bien.

Le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles de péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de devoir demander et obtenir un permis d'urbanisme.

Régularité urbanistique du bien

Le notaire instrumentant rappelle l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect et que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux.

S'agissant de la situation existante, le propriétaire du bien a déclaré qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Le propriétaire du bien a déclaré que le bien est actuellement affecté à usage de terrains/pâtures. Il déclare que, à sa connaissance, ces affectations sont régulières et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le propriétaire du bien ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire du bien.

ENVIRONNEMENT – ETAT DU SOL – INFORMATION – TITULARITÉ

Permis d'environnement

Le requérant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol – Information – Titularité

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 du Décret wallon du 1^{er} mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel remplace depuis cette date, le Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 12 septembre 2024 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le propriétaire du bien vendu déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant l'adjudication, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire du bien vendu confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 (Décret sols wallon), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le propriétaire du bien vendu déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Citerne à mazout

Pas d'application.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Code du logement – permis de location

Pas d'application.

Installations électriques

Pas d'application.

Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

CertIBEau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire prendra cette certification à sa charge, sans recours contre le requérant.

Aléa d'inondation

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site Géoportail de la Wallonie.

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement ; **à l'exception** de la parcelle 1603A qui est traversée par un axe de ruissellement concentré.

Expropriation – Alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou soumis à une servitude d'alignement résultant de normes techniques routières.

Monuments et sites

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Dossier d'intervention ultérieure

L'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1^{er} mai suivant s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement et d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

En vertu de l'article 48 dudit Arrêté, la personne ou les personnes qui cède(nt) un bien est (sont) tenue(s) de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le requérant a déclaré qu'il n'a effectué depuis le 1^{er}

mai 2001 sur le bien, aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté royal dont question.

L'adjudicataire se déclare avisé de la nécessité de constituer à l'avenir un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'adjudicataire devra vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

Observatoire foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant déclarent que le bien vendu est situé en tout ou en partie en zone agricole.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

REGISTRE DES GAGES

Des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le propriétaire du bien vendu déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le propriétaire du bien vendu déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

B. <u>CONDITIONS GENERALES DE VENTE</u>
--

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à **toutes ventes publiques physiques immobilières – volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire** – auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il peut fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

Conséquences d'une enchère

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

Article 12. Le notaire peut fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C. jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due.

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 13. Les conditions spéciales de vente **peuvent** déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcents.

Subrogation légale

Article 15. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 16. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 17. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 18. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est

pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 al. 2 C. civ.).

Prix

Article 22. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 23. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. **L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive.** Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50 %). Elle est égale à :

au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 €	31,95 %
au-delà de 40.000,00 € et jusqu'y compris 50.000,00 €	28,20 %
au-delà de 50.000,00 € et jusqu'y compris 60.000,00 €	24,65 %
au-delà de 60.000,00 € et jusqu'y compris 70.000,00 €	23,60 %
au-delà de 70.000,00 € et jusqu'y compris 80.000,00 €	23,05 %
au-delà de 80.000,00 € et jusqu'y compris 90.000,00 €	22,05 %
au-delà de 90.000,00 € et jusqu'y compris 100.000,00 €	21,55 %
au-delà de 100.000,00 € et jusqu'y compris 110.000,00 €	21,00 %
au-delà de 110.000,00 € et jusqu'y compris 125.000,00 €	20,75 %
au-delà de 125.000,00 € et jusqu'y compris 150.000,00 €	19,95 %
au-delà de 150.000,00 € et jusqu'y compris 175.000,00 €	19,70 %
au-delà de 175.000,00 € et jusqu'y compris 200.000,00 €	19,20 %
au-delà de 200.000,00 € et jusqu'y compris 225.000,00 €	18,40 %
au-delà de 225.000,00 € et jusqu'y compris 250.000,00 €	17,90 %
au-delà de 250.000,00 € et jusqu'y compris 275.000,00 €	17,40 %
au-delà de 275.000,00 € et jusqu'y compris 300.000,00 €	17,15 %

au-delà de 300.000,00 € et jusqu'y compris 325.000,00 €	16,65 %
au-delà de 325.000,00 € et jusqu'y compris 375.000,00 €	16,40 %
au-delà de 375.000,00 € et jusqu'y compris 400.000,00 €	16,15 %
au-delà de 400.000,00 € et jusqu'y compris 425.000,00 €	15,90 %
au-delà de 425.000,00 € et jusqu'y compris 500.000,00 €	15,60 %
au-delà de 500.000,00 € et jusqu'y compris 550.000,00 €	15,40 %
au-delà de 550.000,00 € et jusqu'y compris 600.000,00 €	15,15 %
au-delà de 600.000,00 € et jusqu'y compris 750.000,00 €	14,90 %
au-delà de 750.000,00 €	14,64 %

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, **la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.**

Les frais suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Compensation

Article 24. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 25. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 26. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à

l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 27. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 28. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION(S)

PROCURATION pour le PROPRIETAIRE

Le propriétaire, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément et avec possibilité de substitution :

Tout collaborateur du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, faisant élection de domicile en son étude

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. DISPOSITIONS FINALES et ADJUDICATION

DISPOSITIONS FISCALES

Le Notaire informe l'adjudicataire du taux des droits d'enregistrement applicable, ainsi que de l'éventuel abattement.

DROIT D'ECRITURE

Le Notaire instrumentant déclare que le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

L'identité et les données d'identité des personnes physiques qui signent le présent acte ont été établies au vu de la carte d'identité.

Pour satisfaire au prescrit de la loi organique sur le notariat, le Notaire certifie avoir vérifié les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance, numéro national de chacune des personnes physiques au vu de leur carte d'identité, ainsi que la dénomination et forme juridique, le numéro d'entreprise, la date de l'acte constitutif et le siège de l'éventuelle société comparante au vu des pièces officielles prescrites par la loi.

Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires aux collaborateurs de l'étude du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, chacun d'eux pouvant agir seul, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les certificats hypothécaires, extraits cadastraux et extraits de l'état civil, de rectifier ou de préciser s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte

qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

Envoi de l'expédition de l'acte

Le requérant dispense le Notaire de lui envoyer copie de la présente et déclare se contenter de la consultation du présent acte via le site internet www.myminfm.be et via la banque de données des actes notariés NABAN.

DONT ACTE

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions prescrites par la loi - et commentaires faits, le comparant a signé ainsi que Nous Notaire.