

N°36240
Cahier des charges VP Biddit

WATHELET & NAVEZ, notaires associés
société à responsabilité limitée
TVA BE0700.686.428 RPM Brabant Wallon
Rue Saint Roch, 28
1300 Wavre

MV

Le 6/11/2023
Dossier n° 2021/1227
Enregistrement : Ottignies-Louvain-la-Neuve
Estimation droits : 50,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le six novembre.

Par devant nous, **Maître Edouard-Jean NAVEZ**, notaire résidant à Wavre, associé de la société à responsabilité limitée dénommée « WATHELET & NAVEZ, Notaires Associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Rue Saint Roch 28, TVA BE 0700.686.428 RPM Brabant wallon, à ce commis par jugement prononcé le 8 octobre 2021 par la 28^{ème} chambre du Tribunal de Première Instance du Brabant Wallon.

Avons dressé ainsi qu'il suit, le **CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles il sera procédé à la **VENTE PUBLIQUE ONLINE SUR BIDDIT.BE**, conformément au Code Judiciaire, de l'immeuble décrit ci-après sous le titre "**DESCRIPTION DU BIEN**".

*

**

TITRE PREMIER – EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE - IDENTIFICATION

Δ) Δ) Δ) REQUIETE ET EN PRESENCE DE ·

Premier
feuillet

Premier
rôle

Invariablement dénommés, ensemble ou séparément, aux présentes « **le requérant** », « **le(s) vendeur(s)** » ou « **la partie venderesse** ».

B) RAPPEL DE LA PROCEDURE

pour 1/4 en nue-propriété chacun, par ses trois enfants, WIJNEN Eveline, Luc et Michel.

5. La succession de Monsieur WIJNEN Roger a été recueillie, en vertu de son testament authentique du 13 juillet 2020,

- par ses trois enfants, WIJNEN Eveline, Luc et Michel, prénommés, chacun à concurrence d'un tiers (1/3) en pleine propriété des meubles et un sixième (1/6) en pleine propriété des immeubles ;

- par ses sept petits-enfants, WIJNEN Kevin, Bastien, Christophe et Elodie et DUBOIS Sylviane, Vincent et Geoffrey, prénommés, chacun à concurrence d'un quatorzième (1/14) en pleine propriété des immeubles.

6. Qu'une **déclaration de succession** a été déposée par WIJNEN Eveline, Luc et Michel au bureau de succession d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et les droits de succession payés, sans préjudice de la faculté de chaque cohéritier de déposer, le cas échéant, une déclaration de succession complémentaire.

7. Par **requête** datée du 13 juillet 2021, Madame WIJNEN Eveline a sollicité la liquidation-partage judiciaire de la succession de Monsieur WIJNEN Roger.

Par ses conclusions, Monsieur WIJNEN Michel a sollicité que la saisine du notaire s'étende aux opérations d'inventaire, comptes, liquidation et partage du régime matrimonial ayant existé entre WIJNEN Roger et COUNE Jacqueline et de la succession de Madame COUNE Jacqueline.

8. Aux termes du **jugement** de la 28^{ème} chambre du Tribunal de Première Instance du Brabant Wallon en date du 8 octobre 2021, le notaire Edouard-Jean NAVEZ, soussigné, a été désigné à l'effet de procéder aux opérations d'inventaire, comptes, liquidation et partage du régime matrimonial ayant existé entre les époux WIJNEN-COUNE et des successions de Madame Jacqueline COUNE et de Monsieur Roger WIJNEN.

Pour autant que de besoin, les parties comparantes déclarent acquiescer audit jugement.

9. Par **courriel** du 14 octobre 2021, Maître Cornet a informé le notaire soussigné de sa mission.

10. Une **première réunion informelle** s'est tenue en l'Etude du notaire soussigné le 13 décembre 2021, laquelle n'a permis de dégager aucun accord entre les comparants.

11. Le **procès-verbal d'ouverture des opérations** a été dressé par le Notaire Edouard-Jean NAVEZ, soussigné, en date du 12 septembre 2022 aux termes duquel les requérants ont marqué leur accord sur la mise en vente publique du bien.

D) DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE WAVRE - Troisième division BIERGES

Une maison d'habitation, sise Venelle des Amandiers 6, cadastrée selon titre section I partie des numéros 15A et 7C pour une contenance selon mesurage de 7 ares 2 centiares 82 décimètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0233P0000, pour une contenance de 7 ares 3 centiares.

Telle que la parcelle de terrain, assiette de la construction, a été mesurée par le géomètre-expert immobilier Xavier Morel de Westgaver, à Woluwe-Saint-Pierre, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 septembre 1981, où la parcelle figure entourée d'un liseré jaune et sous « lot 105 », lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, transcrit.

Constituant le lot 105 du lotissement « La Réserve II ».

Revenu cadastral non indexé : 1.938,00 €.

Invariablement dénommé aux présentes : « **le bien** ».

*
**

**LA PRÉSENTE ADJUDICATION EST FAITE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET
CONDITIONS SUIVANTES :**

*
**

<u>TITRE DEUX – CONDITIONS DE VENTE</u>
--

A) CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - 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 online sur biddit.be 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 en une seule séance aux enchères online.

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 doit 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 pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit 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.

Le premier enchérisseur qui offre un 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. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16. 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.

Subrogation légale

Article 17. 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 18. 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 19. 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 20. 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 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. 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 23. 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 du Code civil).

Prix

Article 24. 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 ou il s'est acquitté 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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'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. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule soixante-cinq pour cent (18,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule zéro cinq pour cent (16,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule dix pour cent (15,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante-cinq pour cent (14,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente-cinq pour cent (14,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt pour cent (14,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante pour cent (13,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs

ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Les frais supplémentaires 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.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. 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 du prix dû ;
- 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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. 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 28. 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.

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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 29. 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 30. 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.

B) CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000,00 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **MILLE EUROS (1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 13 mars 2024 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 21 mars 2024 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Contact

L'étude du notaire Edouard-Jean NAVEZ, soussigné, peut être contactée par téléphone au 010/22.21.55 ou par email à l'adresse : etude@wathelet-navez.be.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Edouard-Jean NAVEZ, soussigné, le **26 mars 2024 à 14 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque

- samedi de 18 à 20 heures,
- et le mardi de 15 à 17 heures.

et ce à partir du mardi 13 février 2024 jusqu'au samedi 9 mars 2024 inclus.

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.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres 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, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné. L'adjudicataire se libérera valablement par versements entre les mains du notaire instrumentant.

Le tout sans préjudice au droit de l'adjudicataire de payer ces prix, intérêts et accessoires à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 1641 du code judiciaire.

Tous les paiements à faire en vertu de la vente devront s'effectuer exempts de toutes retenues, de tous impôts et taxes, en euros, en mains et contre la quittance des ayants-droit.

Le seul fait de se porter adjudicataire équivaut à une renonciation formelle et expresse au droit d'invoquer tout autre mode de libération qu'en euros et comme il vient d'être dit.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix de son acquisition et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier seul inscrit et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui et sauf, en cas de vente volontaire, les hypothèses de compensation conventionnelle.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive par la signature du procès-verbal d'adjudication.

Transfert des risques - Assurances

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.

Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que le vendeur continuera d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Jouissance - occupation

Il résulte des informations données au notaire soussigné par le vendeur que le bien est actuellement libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le

fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Etat du bien – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

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

Servitudes et conditions spéciales

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles pouvant résulter des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent affecter le bien à vendre et au sujet desquelles l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations et dispenser le vendeur de toutes justifications.

L'adjudicataire est sans recours à raison des éventuelles servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, dont question ci-avant dans l'origine de propriété ne contient pas de conditions spéciales.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que la partie venderesse pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Urbanisme (Aménagement du territoire)

1) Préambule.

Il appartiendra à tout amateur de recueillir de son côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sa destination, sur son environnement et son affectation à l'entière décharge du comparant.

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de tout amateur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation du bien acquis et la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier l'affectation du bien et qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les amateurs ne peuvent demeurer passif, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il leur faut rechercher par eux-mêmes en fonction de leurs éventuel(s) projet(s).

Ceci exposé, il est rappelé comme de droit que :

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

- le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les comparants déclarent avoir connaissance des dispositions du Code de développement territorial (CoDT ou CoDTbis).

Il est encore rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 dudit Code ne peut être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2) Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

- cette obligation intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- son intervention 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...) ;

- il n'appartient pas non plus au(x) notaire(s) instrumentant de vérifier l'adéquation entre la configuration matérielle des lieux et celle figurant dans la documentation (plans, descriptifs sommaires, etc.) des services urbanistiques communaux, pas plus que d'inspecter le bien vendu pour vérifier l'exactitude de

l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque.

3) Application.

A l'effet de fournir à l'adjudicataire les informations prévues par le CoDT (anciennement Cwatup), le notaire soussigné a demandé à la Ville de Wavre de lui fournir les renseignements prévus par l'article D.IV.97.

La Ville a répondu en date du **29 août 2023**.

De la sorte, il est donné connaissance à l'adjudicataire du contenu de la lettre de la Ville qui stipule textuellement ce qui suit :

« ... On omet.

Le bien en cause

1. **Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - Zone gérée par les articles D.II.23 § 2-1° - D.II.24 du CoDT;**

2. **Est longé par un axe de ruissellement concentré des eaux pluviales (drain LIDAXES en voirie) suivant une modélisation brute associée à la topographie du terrain — pour un risque de niveau faible, bassin versant afférent entre 1 et 9 ha — Zone gérée par les articles D.IV.57 — R.II.36-12 — R.IV.4-3, alinéa 1^{er}-4° et R.IV.35-1 du CoDT ;**

3. **Bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées par un égouttage gravitaire existant (localisation à vérifier) — le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;**

4. **Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide ;**

5. *N'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT ;*

6. *Ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3° du CoDT;*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause - lot n° 105 - a fait l'objet de la demande de permis de lotir suivant :

- Dossier 80/05 L (REF.URB. 330/FL/102) - « DOMAINE DE LA RESERVE II MARRONNIERS AMANDIERS - SA PROGIBRA » autorisé le 16/04/1980 et notifié le 23/04/1980 à la S.A. « PROGIBRA », avenue Louise, 350 bte11, à 1050 Ixelles pour la création de 107 lots ;

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- **Dossier 89/193** autorisé le 06/06/1989 et notifié le 12/06/1989 à Monsieur WIJNEN Roger, Rue Nothomb, 46 à 1040 Bruxelles **pour construire une habitation** ;

- **Dossier 90/023** autorisé le 23/01/1990 et notifié le 26/01/1990 à Monsieur WIJNEN Roger, Rue Nothomb, 46 à 1040 Bruxelles **pour l'augmentation du niveau du garage** ;

... On omet. »

Une copie des renseignements urbanistiques précité sera remise à tout amateur sur simple demande, et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Il ressort également de la recherche effectuée sur Walonmap en date du 26 janvier 2023 par le notaire soussigné que le bien :

1° est repris au **plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez** adopté par arrêté-royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le bien précité ;

2° est repris en **zone d'habitat** ;

3° n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

4° n'est pas visé par un projet de plan de secteur ;

5° **est visé par un guide communal d'urbanisme** mais n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

6° n'est pas soumis au droit de préemption organisé par le CoDT ;

7° n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

8° n'est pas :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

c) visés par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code ;

d) situé dans une zone de protection du même Code ;

e) visé à la carte archéologique au sens du même Code ;

f) repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine

populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

9° **bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées ;**

10° **bénéficie d'un accès à une voirie équipée** en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

11° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

12° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;

13° ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

14° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

A l'exception de ce qui est repris dans la réponse de la Ville et selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valables ; qu'en conséquence aucun engagement n'est pris par le vendeur quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le bien vendu.

Selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent encore à propos du bien qu'il est actuellement affecté à usage de **logement unifamilial**. Ils déclarent que, à leur connaissance, cette affectation est **régulière** et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur .

En tout état de cause, l'adjudicataire prendra le bien en l'état à ce sujet, à l'entière décharge du vendeur et du notaire instrumentant.

E/ Décret « Seveso ».

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du Code de Développement Territorial l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un

établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

Selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent qu'à leur connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une telle zone.

Acte de division.

Ainsi que dit ci-avant, le bien objet des présentes fait partie d'un lotissement autorisé.

La vente a lieu, en outre, aux charges, clauses et conditions reprises dans l'acte de division du lotissement reçu par les notaires Philippe JENTGES, à Wavre et Maurice DEKEYSER, à Wavre, le 27 août 1980 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles, le 12 septembre 1980, volume 2096 numéro 4 et de l'acte de division modificatif du 22 septembre 1988, reçu par les notaires JENTGES et DEKEYSER, prénommés, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'acte de division du lotissement, des dispositions du permis de lotir délivré par le Collège Echevinal de la Ville de Wavre le 13 septembre 1977 et de ses annexes, d'un permis modificatif délivré par le même Collège le 16 avril 1980 et d'un permis modificatif délivré par le même Collège, le 11 décembre 1980.

Selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent qu'à leur connaissance, en dehors des clauses classiques résultant du lotissement, il n'existe pas dans ledit acte de lotissement de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet le bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de division précité et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Droit de préemption – Droit de préférence.

Selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent qu'à leur connaissance, le bien vendu :

- n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- n'est pas grevé d'un droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire résultant des dispositions du CoDT ;

- n'est pas grevé du droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Zones inondables.

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

D'une recherche effectuée sur la plateforme WalOnMap en date du 26 janvier 2023, il ressort le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Etat des sols.

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du **24 avril 2023** énonce ce qui suit :

« ... On omet.

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

*- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***

*- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

... On omet. »

L'adjudicataire sera informé du contenu de l'extrait conforme, par le notaire soussigné, à première demande.

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur 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 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-

dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

c) Déclaration de destination

1) Destination

L'adjudicataire affectera le bien à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le vendeur prendra acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, 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 vendeur nous a déclaré, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

C. Citerne à mazout.

Le vendeur a déclaré au notaire soussigné que le bien **ne comprend pas de citerne à mazout.**

Par ailleurs, il est rappelé que toute nouvelle installation d'une citerne à mazout de 3.000 litres et plus ou d'une cuve à gaz de 300 litres et plus doit impérativement faire l'objet d'une procédure de demande de déclaration environnementale de classe 3 à initier auprès de l'administration communale.

Code wallon de l'habitation durable (décret du 29 octobre 1998).

Il est donné connaissance à l'adjudicataire des dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 à obtenir auprès du Collège Communal pour les logements suivants :

1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28 m² ;

3) les habitations légères, soit celles qui ne répond pas à la notion de logement mais comporte au minimum trois caractéristiques par celles déterminées par le décret ;

lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants, le tout sauf si :

- le logement est situé dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, qu'il soit loué à deux ménages au plus et que le nombre total d'occupants du bien loué ne dépasse pas quatre personnes ;

- il s'agit d'un logement unifamilial occupé par moins de cinq (5) personnes majeures ne constituant pas un seul ménage au sens de l'article 1, 28°, liées par un contrat de colocation ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions ;

- de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors)

A ce sujet, si bien vendu **n'est pas équipé de détecteurs d'incendie**, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'installation desdits détecteurs.

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Dossier d'intervention ultérieure

Selon les informations en la possession des requérants, ceux-ci déclarent qu'à leur connaissance, aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'a été effectué sur le bien vendu et que, dès lors, **aucun dossier d'intervention ultérieure** ne doit être constitué ou remis.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'établissement de tous dossiers d'intervention ultérieure éventuellement requis, sans recours contre la partie requérante ou les débiteurs-vendeurs.

Installations électriques

Le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 6.4., section 6.4.1. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique a fait l'objet d'un

contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation conformément au chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général.

Les requérants déclarent ne pas posséder le rapport de conformité et avoir réalisé une nouvelle visite de contrôle complète de l'installation électrique, au sens dudit Règlement, à l'occasion de la présente vente.

Par procès-verbal du 14 février 2023 dressé par Certinergie ASBL, il a été constaté que **l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.**

L'adjudicataire est dès lors tenu :

- de *transmettre son identité* complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- *remédier aux manquements* constatés dans le procès-verbal dans les **12 mois** du procès-verbal, soit en principe pour le 14 février 2024.
- faire procéder à une *nouvelle visite* de contrôle par le même organisme agréé dans les **12 mois** des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que **s'il ne remplit pas ses obligations :**

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.
- des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément aux sections 6.5.1. et 6.5.2., chapitre 6.5., du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de l'obtention du procès-verbal de conformité.

Performance énergétique du bâtiment

L'adjudicataire est informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments qui impose dès la formation du contrat de vente la délivrance de certificat de performance énergétique des bâtiments (neufs, existants, et bâtiments publics); laquelle découle de la directive européenne numéro 2002/91/CE du 16 décembre 2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 4 janvier 2003.

Les requérants nous ont remis l'original du certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, qui a été établi,

par l'expert énergétique CERTINERGIE ASBL, à Verlaine, daté du 21 février 2023, mentionnant le code unique 20230221023332.

L'adjudicataire a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement aux présentes.

Ce certificat n'a, pour l'adjudicataire, qu'une valeur indicative.

L'adjudicataire déclare avoir été averti du fait qu'il n'aura pas de recours contre la partie venderesse, le bien étant vendu dans son état actuel.

CertIBEau.

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau pour tous les immeubles reliés à la distribution publique de l'eau à partir du 1^{er} juin 2021.

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire devra 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 son entrée en jouissance, de sorte que la partie requérante ne puisse plus être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, *pro rata temporis*, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour de la signature du procès-verbal d'adjudication. Les taxes sur terrains non-bâties, 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.

Porte-fort.

L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu, endéans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, de présenter au notaire soussigné 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.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

Frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes ou honoraires, le pourcentage, visé à l'article 23 des conditions générales ci-avant, sera adapté en conséquence.

L'adjudicataire en revente sur folle enchère ne pourra, toutefois, pas invoquer à son bénéfice l'exonération prévue par l'article 159, 2° du Code des Droits d'Enregistrement.

Sont également à charge de l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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.

Conformément au règlement applicable à la profession, le notaire ***rendra compte à l'adjudicataire de tout déficit ou excédent éventuel*** entre la provision et les frais réels de la vente ainsi définis.

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

Moyennant paiement de ces frais, le vendeur sera seul chargé de tous les frais autres de la vente et d'exécution, étant les suivants : publicités, affiches, frais de visites du bien, frais d'huissier pour toutes les significations et sommations imposées par la loi.

Force exécutoire.

Toutes annexes aux présentes ou actes notariés ou sous seing privé ou documents auxquels il est fait référence dans les présentes font partie intégrante des présentes et l'adjudicataire s'y soumettra irrévocablement par la seule signature du procès-verbal d'adjudication, ces annexes et actes formant un tout indivisible ayant valeur d'acte authentique et recevant en conséquence pleine et entière force exécutoire.

Titre de propriété.

L'adjudicataire devra se contenter de l'établissement de propriété qui est indiquée ci-avant.

Après accomplissement de toutes ces obligations par l'adjudicataire et accomplissement de toutes les formalités légales, l'expédition du procès-verbal d'adjudication sera remise à l'adjudicataire.

Election de domicile.

L'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devra faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

Attribution de juridiction.

Toute contestation surgissant à l'occasion de la vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

*
**

<u>TITRE TROIS – DEFINITIONS</u>

- 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'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- 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. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- 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.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

*
**

TITRE QUATRE – DISPOSITIONS FINALES

ABATTEMENT AU NIVEAU DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de l'abattement en matière de droits d'enregistrement.

RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1^{er} de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT CAHIER DES CHARGES,

Dressé en l'Etude date que dessus.

Lecture intégrale et commentée étant faite, nous, notaire, avons signé.

(SUIVENT LES SIGNATURES)

N°
Procuration pour vendre

Le 01/03/2023
Dossier n° 2021/1227
Enregistrement : Ottignies-Louvain-la-Neuve
Estimation droits : 0,00 €

WATHELET & NAVEZ, notaires associés
société à responsabilité limitée
TVA BE0700.686.428 RPM Brabant Wallon
Rue Saint Roch, 28
1300 Wavre

MV

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le vingt-huit février.

Devant Nous, **Maître Edouard-Jean NAVEZ**, notaire résidant à Wavre, associé de la société à responsabilité limitée dénommée « WATHELET & NAVEZ, Notaires Associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Rue Saint Roch 28, TVA BE 0700.686.428 RPM Brabant wallon.

A COMPARU.

Premier
feuille

Ci-après qualifiés « le mandataire ».

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Vendre tout ou partie des immeubles suivants :

VILLE DE WAVRE - Troisième division BIERGES

Une maison d'habitation, sise Venelle des Amandiers 6, cadastrée selon titre section I partie des numéros 15A et 7C pour une contenance selon mesurage de 7 ares 2 centiares 82 décimètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0233P0000, pour une contenance de 7 ares 3 centiares.

Telle que la parcelle de terrain, assiette de la construction, a été mesurée par le géomètre-expert immobilier Xavier Morel de Westgaver, à Woluwe-Saint-Pierre, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 septembre 1981, où la parcelle figure entourée d'un liseré jaune et sous « lot 105 », lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, transcrit.

Constituant le lot 105 du lotissement « La Réserve II ».

Revenu cadastral non indexé : 1.938,00 €.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Établir et signer toute demande de tous permis de lotir ; lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption conformément à la loi sur le bail à ferme et à la Société Nationale Terrienne afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;

À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

Le notaire instrumentant, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties.

PRO FISCO

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exonérée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DÉCLARATIONS DES PARTIES ET CAPACITÉS.

Chacune des parties déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'a pas introduit, à ce jour, de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur aux biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- et d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, soit le 27 février 2023 mais que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement. Il nous a déclaré marquer son accord pour qu'il y ait lecture partielle et commentée du présent acte.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

N°
Procuration pour vendre

WATHELET & NAVEZ, notaires associés
société à responsabilité limitée
TVA BE0700.686.428 RPM Brabant Wallon
Rue Saint Roch, 28
1300 Wavre

MV

Le 28/02/2023
Dossier n° 2021/1227
Enregistrement : Ottignies-Louvain-la-Neuve
Estimation droits : 0,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le vingt-huit février.

Devant Nous, **Maître Edouard-Jean NAVEZ**, notaire résidant à Wavre, associé de la société à responsabilité limitée dénommée « WATHELET & NAVEZ, Notaires Associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Rue Saint Roch 28, TVA BE 0700.686.428 RPM Brabant wallon.

A COMPARU.

Premier
feuillet

Ci-après qualifiés « le mandataire ».

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Vendre tout ou partie des immeubles suivants :

VILLE DE WAVRE - Troisième division BIERGES

Une maison d'habitation, sise Venelle des Amandiers 6, cadastrée selon titre section I partie des numéros 15A et 7C pour une contenance selon mesurage de 7 ares 2 centiares 82 décimètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0233P0000, pour une contenance de 7 ares 3 centiares.

Telle que la parcelle de terrain, assiette de la construction, a été mesurée par le géomètre-expert immobilier Xavier Morel de Westgaver, à Woluwe-Saint-Pierre, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 septembre 1981, où la parcelle figure entourée d'un liseré jaune et sous « lot 105 », lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, transcrit.

Constituant le lot 105 du lotissement « La Réserve II ».

Revenu cadastral non indexé : 1.938,00 €.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Vingt et
unième
rôle

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Établir et signer toute demande de tous permis de lotir ; lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption conformément à la loi sur le bail à ferme et à la Société Nationale Terrienne afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;

À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

Le notaire instrumentant, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties.

PRO FISCO

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exonérée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DÉCLARATIONS DES PARTIES ET CAPACITÉS.

Chacune des parties déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'a pas introduit, à ce jour, de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur aux biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- et d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, soit le 21 février 2023.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.

N°34853
Procuration pour vendre

Le 2/03/2023
Dossier n° 2021/1227
Enregistrement : Ottignies-Louvain-la-Neuve
Estimation droits : 0,00 €

WATHELET & NAVEZ, notaires associés
société à responsabilité limitée
TVA BE0700.686.428 RPM Brabant Wallon
Rue Saint Roch, 28
1300 Wavre

MV

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le deux mars.

Devant Nous, **Maître Edouard-Jean NAVEZ**, notaire résidant à Wavre, associé de la société à responsabilité limitée dénommée « WATHELET & NAVEZ, Notaires Associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Rue Saint Roch 28, TVA BE 0700.686.428 RPM Brabant wallon.

A COMPARU.

Premier
feuillet

Ci-après qualifiés « le mandataire ».

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Vendre tout ou partie des immeubles suivants :

VILLE DE WAVRE - Troisième division BIERGES

Une maison d'habitation, sise Venelle des Amandiers 6, cadastrée selon titre section I partie des numéros 15A et 7C pour une contenance selon mesurage de 7 ares 2 centiares 82 décimètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0233P0000, pour une contenance de 7 ares 3 centiares.

Telle que la parcelle de terrain, assiette de la construction, a été mesurée par le géomètre-expert immobilier Xavier Morel de Westgaver, à Woluwe-Saint-Pierre, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 septembre 1981, où la parcelle figure entourée d'un liseré jaune et sous « lot 105 », lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, transcrit.

Constituant le lot 105 du lotissement « La Réserve II ».

Revenu cadastral non indexé : 1.938,00 €.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Établir et signer toute demande de tous permis de lotir ; lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption conformément à la loi sur le bail à ferme et à la Société Nationale Terrienne afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;

À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

Le notaire instrumentant, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties.

PRO FISCO

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exonérée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DÉCLARATIONS DES PARTIES ET CAPACITÉS.

Chacune des parties déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'a pas introduit, à ce jour, de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur aux biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- et d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Edouard-Jean NAVEZ à Wavre le 02/03/2023,
répertoire 34853

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le trois mars deux mille vingt-trois (03-03-2023)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2712

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

N°34854

Procuration pour vendre

Le 2/03/2023

Dossier n° 2021/1227

Enregistrement : Ottignies-Louvain-la-Neuve

Estimation droits : 0,00 €

WATHELET & NAVEZ, notaires associés

société à responsabilité limitée

TVA BE0700.686.428 RPM Brabant Wallon

Rue Saint Roch, 28

1300 Wavre

MV

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le deux mars.

Devant Nous, **Maître Edouard-Jean NAVEZ**, notaire résidant à Wavre, associé de la société à responsabilité limitée dénommée « WATHELET & NAVEZ, Notaires Associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Rue Saint Roch 28, TVA BE 0700.686.428 RPM Brabant wallon.

Vendre tout ou partie des immeubles suivants :

VILLE DE WAVRE - Troisième division BIERGES

Une maison d'habitation, sise Venelle des Amandiers 6, cadastrée selon titre section I partie des numéros 15A et 7C pour une contenance selon mesurage de 7 ares 2 centiares 82 décimètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0233P0000, pour une contenance de 7 ares 3 centiares.

Telle que la parcelle de terrain, assiette de la construction, a été mesurée par le géomètre-expert immobilier Xavier Morel de Westgaver, à Woluwe-Saint-Pierre, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 septembre 1981, où la parcelle figure entourée d'un liseré jaune et sous « lot 105 », lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du 4 août 1989, transcrit.

Constituant le lot 105 du lotissement « La Réserve II ».

Revenu cadastral non indexé : 1.938,00 €.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Établir et signer toute demande de tous permis de lotir ; lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption conformément à la loi sur le bail à ferme et à la Société Nationale Terrienne afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;

À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

Le notaire instrumentant, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties.

PRO FISCO

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exonérée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DÉCLARATIONS DES PARTIES ET CAPACITÉS.

Chacune des parties déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'a pas introduit, à ce jour, de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur aux biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- et d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Edouard-Jean NAVEZ à Wavre le 02/03/2023,
répertoire 34854

Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le trois mars deux mille vingt-trois (03-03-2023)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2711

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Edouard-Jean NAVEZ à Wavre le 06/11/2023,
répertoire 36240

Rôle(s): 37 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le treize novembre deux mille vingt-trois (13-11-2023)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 16146

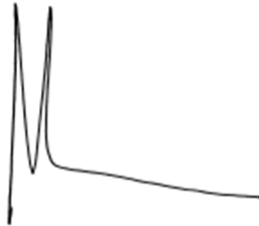
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a sharp peak, and a horizontal line extending to the right.