

REP.

22/07/2024

00-00-5079/003

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le 22

Nous, Maître Paul-Alexandre DOÏCESCO, notaire à la résidence de Gedinne, exerçant sa fonction dans la société privée à responsabilité limitée "Paul-Alexandre DOÏCESCO, Notaires Associés", ayant son siège à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7.

premier feuillet

A la requête de la **Commune de Bièvre**, dont les bureaux sont établis à 5555 Bièvre, rue de Bouillon, 39, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.394.215,

Ici représentée par son Bourgmestre faisant fonction, Monsieur Michaël MODAVE, et par sa Directrice générale, Madame Angélique LABBE.

Autorisés aux fins des présentes suivant délibérations du Conseil communal des 02 juillet 2024 et 02 septembre 2024.

Ici appelé « le vendeur »

Nous avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente des biens suivants, à savoir :

LOT A :

Commune de Bièvre - 3^{ème} division – Naomé

Un terrain avec ancienne installation sportive sis rue du Moulin, 1, cadastré d'après extraits récents de la matrice cadastrale section B, numéros 0119GP0000, 0119GP0001 et partie du numéro 119FP0000 (identifiant parcellaire préalable : 91098 A 119 H P0000), d'une contenance mesurée de 13 ares 01 centiare,

Telle que cette contenance est figurée sous teinte jaune et constitue le lot A au procès-verbal de division dressé par le géomètre-expert Michaël DONY le 22 février 2024, référencé auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, Direction régionale Mesures et Evaluations, Service du Plan, sous le numéro 91098/10079, lequel demeurera ci-annexé.

Les parties certifient que ce plan est repris dans ladite base de données, sans avoir été modifié depuis la délivrance de ce numéro de référence. En conséquence, et en exécution de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire et de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que le plan ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement et sollicitent que le plan soit réputé transcrit sans présentation du plan à la formalité.

LOT B :

Commune de Bièvre - 3^{ème} division – Naomé

Un terrain sis rue du Moulin, cadastré d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 119FP0000 (identifiant parcellaire préalable : 91098 A 119 K P0000), d'une contenance mesurée de 11 ares 01 centiare,

Telle que cette contenance est figurée sous teinte bleue et constitue le lot B au procès-verbal de division dressé par le géomètre-expert Michaël DONY le 22 février 2024, dont question supra.

LOT C :

Commune de Bièvre - 3^{ème} division – Naomé

Un terrain sis rue du Moulin, cadastré d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 119FP0000 (identifiant parcellaire préalable : 91098 A 119 L P0000), d'une contenance mesurée de 11 ares 01 centiare,

Telle que cette contenance est figurée sous teinte rose et constitue le lot C au procès-verbal de division dressé par le géomètre-expert Michaël DONY le 22 février 2024, dont question supra.

LOT D :

Commune de Bièvre - 3^{ème} division – Naomé

Un terrain sis rue du Moulin, cadastré d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 119FP0000 (identifiant parcellaire préalable : 91098 A 119 M P0000), d'une contenance mesurée de 52 ares 41 centiare,

Telle que cette contenance est figurée sous teinte verte et constitue le lot D au procès-verbal de division dressé par le géomètre-expert Michaël DONY le 22 février 2024, dont question supra.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Joseph Nicolas DOUNY, né à Naomé le 08 novembre 1906, pour se l'être vu attribué aux termes de l'acte reçu par le notaire BARBAZON le 05 février 1935, transcrit.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 07 mai 1983, enregistré, Joseph DOUNY a renoncé à l'accession sur ledit bien au profit de la Commune de Bièvre.

Joseph DOUNY est décédé le 07 janvier 1978, laissant sa succession suivant dévolution légale pour une moitié en usufruit à sa veuve, Madame Agnesse ROSSION, prénommée, et pour le surplus à ses 4 filles, savoir DOUNY Cécile, Marie-Ange, Marie-Henriette et Marie-Chantal, prénommées.

Agnesse ROSSION est décédée le 24 avril 2009 et son usufruit s'est éteint.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire FRIPPIAT à Wellin le 20 août 2020, transcrit au Bureau Sécurité juridique à Dinant le 28 août suivant sous la référence 031-T-28/8/2020-06984, il a été créé une indivision particulière entre

les conjoints DOUNY Cécile, Marie-Ange, Marie-Henriette et Marie-Chantal, prénommées, avec clause d'accroissement au profit des survivantes d'elles. Marie-Chantal DOUNY est décédée le 15 février 2022.

Aux termes d'un acte reçu par le même notaire le 25 mars 2022, transcrit au Bureau Sécurité juridique à Dinant le 29 mars suivant sous la référence 31-T-29/03/2022-0287, il a été constaté la réalisation de l'accroissement sur ledit bien au profit des conjoints DOUNY Cécile, Marie-Ange et Marie Henriette, de sorte que celles-ci sont devenues pleines propriétaires d'un tiers indivis chacune.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Principe

1. La vente se fera par adjudication publique, suivant la procédure ci-après décrite, au plus offrant, aux prix minimums suivants :

- Parcelle A : 13 ares 01 centiares au prix minimum de 57.500,00 euros ;
- Parcelle B : 11 ares 01 centiares au prix minimum de 52.500,00 euros ;
- Parcelle C : 11 ares 01 centiares au prix minimum de 52.500,00 euros ;
- Parcelle D : 52 ares 41 centiares au prix minimum de 12.500,00 euros.

Ces prix minimaux s'entendent avant les réductions éventuellement applicables énoncées ci-après, lesquelles ne sont pas applicables à la parcelle D ci-dessus décrite.

2. Une réduction de 10 €/m² sera accordée à l'adjudicataire respectant les conditions cumulatives suivantes :

- Agir pour son compte propre en personne physique ;
- Être âgé (au moins l'un des adjudicataires) de moins de 35 ans au jour de l'adjudication ;
- Ne pas être déjà propriétaire (en pleine propriété), à l'expiration du délai de réception des actes de candidature dont question infra, d'un autre immeuble bâti ou non bâti et destiné à l'habitation. Le notaire instrumentant vérifiera cette condition et en fournira une attestation;
- S'inscrire dans les registres de population dans un délai de 6 mois après la déclaration de fin des travaux de construction et y être inscrit dans les 5 ans pour une durée minimale de 5 ans.

Si l'inscription n'est pas réalisée dans le délai prescrit, une indemnité égale à 25% du prix de l'adjudication (hors réduction) sera due de plein droit à la Commune de Bièvre, outre le remboursement de la réduction obtenue majorée de l'intérêt légal depuis le jour de l'adjudication.

Si l'inscription ne perdure pas pendant une durée ininterrompue de 5 ans, une indemnité sera due de plein droit à la Commune de Bièvre, outre le remboursement de la réduction obtenue majorée de l'intérêt légal depuis le jour de l'adjudication. Cette indemnité est égale à 5% du prix de l'adjudication (hors

réduction) multiplié par le nombre d'année durant lequel l'inscription n'a pas été réalisée, ce nombre étant calculé à compter de l'adjudication devenue définitive et toute année non terminée étant comptabilisée comme non réalisée. Tout litige survenant sur le respect des conditions précitées sera porté devant les juridictions civiles compétentes.

3. Sous réserve du respect des conditions visées au point 2 ci-avant, une réduction complémentaire et cumulative de 2 €/m² par enfant à charge au jour de l'adjudication sera également accordée à l'adjudicataire.

4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à cinq cents euros (500,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents euros (500,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Procédure de vente

1^{ère} phase : publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par parutions sur les sites internet immoweb.be, immo.notaire.be et immovlan.be, et par une parution dans le Vlan, invitant toute personne intéressée par l'achat d'un lot à faire acte de candidature écrit, en précisant le ou les lot(s) qu'elle souhaite acquérir et en transmettant un formulaire quant à leur situation patrimoniale (voir conditions ci-dessous) ; cet avis sera également communiqué à tous les amateurs s'étant fait connaître auprès de l'Administration communale.

Les actes de candidatures doivent être, sous peine de nullité :

- SOIT RECUES en mains propres contre accusé de réception en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO, à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, pour le 16 septembre 2024 à 15h00 au plus tard.

- SOIT ADRESSÉES PAR RECOMMANDÉ et RECUES en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, pour le 16 septembre 2024 à 15h00 au plus tard.

2^{ème} phase : vérification des conditions de participation par le notaire

Dans les 8 jours ouvrables de la réception des actes de candidature, le notaire DOICESCO vérifie les conditions de participation ci-après décrites et invite par plis recommandés les candidats qui satisfont auxdites conditions à une séance d'enchères fixée endéans le mois à compter de l'expiration du délai de dépôt des actes de candidature.

3^{ème} phase : séance d'enchères

Le 02 octobre 2024 à 11h00, en l'Etude du notaire soussigné, à la salle du Conseil Communal de Bièvre, Rue de Bouillon, 39 à 5555 BIEVRE, il sera procédé aux enchères en commençant par le lot pour lequel il y a le plus grand nombre de candidats admis ; les enchères débiteront aux prix minimums définis ci-avant ;

Au terme de cette séance d'enchère, le notaire adjuge chaque lot au plus offrant sous condition d'approbation par le Conseil communal dans les 2 mois de l'adjudication.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par inscriptions sur les sites internet immoweb.be, immo.notaire.be et immovlan.be, par affiches, par une parution dans Vers l'Avenir et le Vlan, et ce endéans les 4 semaines précédant la date limite de dépôt des actes de candidature.

Conditions de participation spécifiques à la vente des lots A, B et C

Seules seront admises à la vente les personnes physiques qui, au jour du dépôt des actes de candidature, ne sont pas pleinement propriétaire ou copropriétaire ou usufruitier d'un autre logement ou s'engagent formellement à revendre celui-ci dans un délai maximal de 24 mois à dater du début des travaux de construction de l'habitation à ériger sur le bien acquis au terme de la vente régie par le présent cahier des charges, et ce sous peine de versement d'une indemnité égale au prix de vente dudit lot.

troisième feuillet

Conditions de participation spécifiques à la vente du lot D

Seules seront admises à la vente les personnes physiques qui, au jour du dépôt des actes de candidature, sont soit adjudicataires des lots A, B ou C, soit agriculteur à titre principal.

Conditions particulières applicables à la vente des lots A, B et C :

- L'adjudicataire agit pour leur propre compte ;
- L'adjudicataire sera tenu de construire une habitation privée unifamiliale en se conformant aux impératifs des lois et règlements de l'Administration de l'Urbanisme. Il est en outre précisé qu'un adjudicataire ne pourra acheter qu'un seul lot destiné à la construction d'une habitation (lot A, B ou C) ;
- le permis d'urbanisme devra être sollicité dans les 18 mois à dater de la signature de l'adjudication devenue définitive d'un lot et la construction devra être érigée sur le lot acquis dans un délai de 5 ans à dater de l'adjudication devenue définitive d'un lot ;
- l'adjudicataires prendra en charge tous les frais, droits et honoraires liés l'acquisition
- en cas de décès de l'adjudicataire, les héritiers ou l'un d'eux devront respecter l'obligation de construire dans le délai prescrit.
- Dans l'éventualité où une construction n'est pas érigée dans le délai prescrit, ce bien rentrera de plein droit dans le patrimoine de la Commune de Bièvre et cette dernière remboursera seulement à l'adjudicataire le prix d'adjudication, les frais d'acte d'acquisition et de rétrocession à la commune restant à charge de l'adjudicataire ou à défaut de ses ayants-droits ;
- Il est fait défense à l'adjudicataire de vendre le lot non construit, sans autorisation expresse et préalable de la Commune. En cas de revente en infraction avec la présente interdiction, la Commune vendeuse aura le droit d'exiger de l'adjudicataire une indemnité égale à la différence entre, d'une part, la valeur d'expertise du lot au jour de la vente, telle que déterminée par l'expert désigné par le président de la Chambre provinciale des notaires, majorée d'un tiers, et d'autre part, le montant d'adjudication du lot par la Commune éventuellement réduit comme dit ci-avant. ;
- L'adjudicataire devra prendre contact avec le Service Technique de la Commune de Bièvre avant et après réalisation des travaux, aux fins de dresser un état des lieux relatif à la voirie et à ses équipements.

Visites

Les biens étant libre d'accès, aucune visite ne sera organisée. Les amateurs qui le souhaitent pourront prendre contact avec l'étude afin de prendre connaissance de la localisation exacte des lieux.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du lot par lui acquis après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires y compris la quote-part dans le précompte immobilier de

A compter du paiement du prix et des charges de la présente adjudication, il supportera les impôts, taxes et charges généralement quelconques.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

Etat du bien – Vices

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

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

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

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur 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 le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, 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.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

CoDT

En application des articles D.IV.99 et suivants du CoDT, le vendeur donne les informations suivantes au sujet du bien vendu aux présentes.

1° Informations visées à l'article D.IV.97

Plan de secteur (D.IV.97, 1°) : sont situés pour partie en zone d'habitat à caractère rural (Lot A à C) et pour partie en zone agricole (lot D) au plan de secteur de Beauraing-Gedinne

Guide régional d'urbanisme (D.IV.97, 2°) : *n'est pas situé dans un tel périmètre ;*

Projet de plan de secteur (D.IV.97, 3°) : *n'est pas situé dans un tel périmètre ;*
(Projet de) Schéma de développement (pluri-)communal, (Projet de) Guide communal d'urbanisme, Permis d'urbanisation (D.IV.97, 4°) : *n'est pas situé dans de tels périmètres, à l'exception :*

- d'un **Guide communal d'urbanisme** (anciennement règlement communal de bâtisses) **relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres lieux où l'on danse**, dont les prescriptions sont accessibles à l'adresse suivante :
- <http://spw.wallonie.be/dgo4/index.php?thema=rcb&details=91015-RCB-0001-01> ;

Droit de préemption et expropriation (D.IV.97, 5°) : *n'est pas situé un tel périmètre ;*

Aménagement du territoire et urbanisme opérationnel (D.IV.97, 6°, a) : *n'est pas situé dans un tel périmètre ;*

Patrimoine (D.IV.97, 6°, b) à f) : *n'est pas situé dans un tel périmètre ;*

Équipement (D.IV.97, 7°) : bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un

revêtement de solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

Pollution des sols (D.IV.97, 8°) : voir ci-dessous ;

Zones à risques et protection de la nature (D.IV.97, 9°) : n'est pas situé un tel périmètre.

Plan habitat permanent (D.IV.97, 10°) : n'est pas situé un tel périmètre.

2° Certificat et permis

Le bien objet des présentes n'a fait l'objet :

- d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme, de lotir ou d'urbanisation, délivré après le 1 janvier 1977
- d'aucun certificat d'urbanisme ou de patrimoine délivré depuis moins de deux ans ;
- d'aucun certificat de patrimoine.

3° Division

La vente objet des présentes emporte division juridique d'un bien visée à l'article D.IV.102 du CoDT.

Conformément à l'article D.IV.102 du Code du Développement territorial (CoDT), le plan de division du bien dans lequel se trouve les lots prédécrits a été communiqué le 12 mars 2024 au Collège communal de Bièvre et au fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie - Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie à Namur, par lettre recommandée.

Le Collège communal de Bièvre nous a notifié le 18 mars suivant les observations suivantes, reprises littéralement ci-dessous :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 12 mars 2024 relative à un bien cadastré sis à BIEVRE-Naomé, Rue du Moulin, section A, n°s 119F, 119G et appartenant à la Commune de Bièvre (division de biens), nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous n'avons pas d'objection à formuler à ce sujet. »

Le Fonctionnaire délégué nous a notifié le 20 mars suivant les observations suivantes, reprises littéralement ci-dessous :

« En réponse à votre demande du 12 mars 2024, j'ai l'honneur de vous informer que la division ayant pour objet les ventes des biens en cause comme terrains appelle de ma part les observations suivantes :

1. Les biens considérés sont repris au plan de secteur de BEAURAINGGÉDINNE en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres en bordure de voirie (art. D.II.25 du CODT) et en zone agricole pour le surplus (art. D.II.36 du même Code).

2. Les biens considérés sont traversés par des axes de ruissellement aléa faible et moyen. »

Dès lors, et ce conformément à l'article D.IV.102, §1er, troisième alinéa in fine du CoDT, l'acte peut être valablement signé.

4° Infractions

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage de pâture et qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière.

Il déclare ne pas avoir exécuté ni maintenu des actes et des travaux nécessitant un permis, notamment ceux visés aux articles D.IV.2 et D.IV.4 du CoDT, de manière non conforme au dit permis, ou encore sans en disposer ou après sa péremption ou après qu'il ait été suspendu judiciairement

Il déclare également ne pas avoir enfreint le Code Wallon du Patrimoine.
Il déclare, qu'à sa connaissance, aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

5° Derniers travaux – Prescription

Le vendeur déclare ne pas avoir effectué de travaux nécessitant un permis.

Déclarations générales

Le vendeur ne garantit aucunement l'affectation que l'acquéreur voudra y donner, laquelle sera de sa propre responsabilité, sans recours le vendeur.

L'attention des acquéreurs est en outre attirée sur le fait 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.

Sources des informations : ces déclarations et informations sont basées sur les données disponibles sur le Géoportail de Wallonie, consulté en date du 13 octobre 2021 et d'une lettre de la Commune de Bièvre datée du 30 janvier 2019, dont une copie sera remise aux amateurs et à l'adjudicataire.

Droits de préemption

Le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun droit de préemption légal ou réglementaire.

Environnement – gestion des sols pollués

Etats des sols

En application du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, le Notaire instrumentant a consulté la banque de données de l'état du sol instituée par ce décret et obtenu en date du 09 juillet 2024, un extrait conforme de l'état du sol relatifs aux parcelles objet des présentes, dont il résulte qu'aucune des parcelles ne sont situées dans une zone (potentiellement) polluée et qu'elles ne sont soumises à aucune obligation au regard du décret sols.

Les amateurs recevront une copie desdits extraits conforme de l'état du sol.

CertIBEau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau

« conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

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

Code wallon de l'agriculture

Notification à l'observatoire foncier

Conformément au Code wallon de l'agriculture, la vente des parcelles situées en zone agricole sera notifiée à l'observatoire foncier, notamment l'identité du vendeur et de l'acquéreur, l'identification de la parcelle concernée, entre autres son occupation et sa superficie, et le prix obtenu.-

Droit de préemption

Les parcelles objet des présentes sont situées dans le périmètre d'un aménagement foncier, lequel n'a toutefois pas encore été mis en œuvre, de telle

sorte que les autorités visées à l'article 358 du Code wallon de l'agriculture ne disposent d'aucun droit de préemption.

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.

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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

Conséquences d'une enchère

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

La clôture des enchères

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cents euros), avec comme minimum la différence

entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

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

Pluralité de lots

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

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

Subrogation légale

Article 15. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

Article 19. L'adjudicataire n'a pas le droit d'élire un command et doit agir pour son compte propre.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, 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 877 du C. civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix – hors réductions éventuelles - et les charges éventuelles – en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), 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 nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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-cinq pour cent (15,85%) 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-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 nonante pour cent (14,90%) 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 cinquante pour cent (14,50%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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-cinq pour cent (14,25%), 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-cinq pour cent (13,45%), 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 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais. En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse.

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, 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.

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 habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit

d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

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

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

Avertissement

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

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

C. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, tout employé de l'étude du notaire Doïcesco, soussigné.

Aux fins de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant

un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant, étant les propriétaires des biens, déclare marquer son accord ferme et irrévocable pour que chacun des biens soient adjugés au prix atteint lors de la séance de vente. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Certificat d'identité et d'état civil

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par Maître Paul-Alexandre DOICESCO, Notaire.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Gedinne, à la date précitée, et après lecture et commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.