

N° 37325
Cahier des charges biddit

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

PW

Le 9 avril 2024
Dossier n° 2024/0234
Enregistrement : OLLN
Estimation droits : 50 €
Observatoire foncier wallon : NON

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le neuf avril.

Devant Nous, Maître **Jacques WATHELET**, notaire résidant à Wavre.

Avons dressé ainsi qu'il suit, le **CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles il sera procédé à la **VENTE ONLINE sur BIDDIT.be**, de l'immeuble décrit ci-après sous le titre "**DESCRIPTION DU BIEN**", à la requête et en présence de :

*

**

<u>TITRE PREMIER – IDENTIFICATION</u>
--

Premier
feuillet

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

B) DESIGNATION DU BIEN :

VILLE DE WAVRE – PREMIERE DIVISION.

Dans la « Résidence EMERAUDE », construite sur une parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Namur, numéro 25, où elle présente suivant titre ancien un développement de façade de 77 mètres 10 centimètres, cadastrée selon titre section L numéro 286 G d'une superficie de 54 ares 65 centiares, et

Premier
rôle

selon matrice cadastrale datant de moins d'un an section L, numéro 0286GP0000, pour la même contenance :

1) a) **L'appartement dénommé "C3"**, sis aux troisième et quatrième étages, à droite de l'appartement B3, comprenant en propriété privée et exclusive :

- *au niveau trois* : hall d'entrée, séjour avec escalier menant à l'étage, cuisine, water-closet, une chambre, une salle de bains, balcon ;

- *au niveau quatre* : hall de nuit, une chambre avec balcon, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

b) **La cave numéro "C3"**, sise au niveau moins un, comprenant en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte ;

c) En copropriété et indivision forcée :

500/10.000èmes des parties communes, dont le terrain.

2) **Le garage numéroté 7**, sis au sous-sol, niveau moins un, à gauche du garage numéroté 6, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée :

21/10.000èmes des parties communes, dont le terrain.

L'ensemble portant l'identifiant parcellaire **section L numéro 0286GP0013**.

Nature au cadastre : **A.3.4/C3/C.C3-G.7**.

Tels que ces biens sont décrits dans l'acte de base reçu par le notaire Maurice DEKEYSER, ayant résidé à Wavre, en date du 29 juin 1990, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles (actuel Bureau Sécurité Juridique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve), le 11 juillet suivant, volume 3588, numéro 1.

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

D) ORIGINE DE PROPRIETE.

*

**

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

*

**

TITRE DEUX – 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.

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, comparaisse 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 :

- o 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).
- o 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.

Pouvant agir conjointement ou séparément.

A qui ils accordent expressément les pouvoirs suivants pour notamment :

1) Les représenter à tous ordres amiables ou judiciaires du prix de vente des biens présentement vendus.

2) Renoncer irrévocablement à la subrogation légale qui a lieu à leur profit dans les droits des créanciers inscrits du chef du paiement de leur prix en vertu de l'article 1251 secundo du Code civil.

3) Requérir de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, la purge et la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions généralement quelconques dans les formes et les conditions de l'article 1653 du Code judiciaire.

4) Aux fins ci-dessus, signer tous actes, documents et procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général faire le nécessaire pour réaliser le mandat conféré par les présentes.

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, alinéa deux 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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 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 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 communes à toutes les régions en matière de frais – à charge du vendeur

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.

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.

**

TITRE TROIS – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE
--

Mise à prix

Article 1.

La mise à prix s'élève à **deux cent nonante mille euros (290.000 EUR)**.

Enchère minimum

Article 2.

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 EUR) euros 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

Article 3.

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 5 juin à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 13 juin 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Article 4.

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des notaires Wathélet & Navez, **le 18 juin à 14 heures.**

Visites

Article 5.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous, du lundi au samedi, de 9 heures à 19 heures, avec Monsieur Paul FRANCK, en téléphonant au 082/77.18.77 (tapez 1) et ce à partir du lundi 29 avril jusqu'au 12 juin inclus au plus tard.

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

Article 6. Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie

Article 7. (Description).

La description du bien mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Article 8. (Etat des biens vendus – 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.

Article 9. (Limites – Contenance).

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente ne sont pas garanties, 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.

Article 10. (Mitoyennetés).

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

Article 11. (Servitudes).

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives de toutes espèces y afférentes, fussent-elles occultes, 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 sera sans recours à raison des éventuelles servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Seront respectées par l'adjudicataire, toutes les communautés de puits, de citernes, d'égouts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre les biens ici vendus et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

Les parties déclarent avoir reçu tous éclaircissements nécessaires quant à la portée de cette clause.

Le titre de propriété du vendeur, dont question ci-avant dans l'origine de propriété ne contient pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

L'adjudicataire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Article 12. (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.

Article 13. (Actions en garantie).

L'adjudicataire est de même subrogé, sans garantie de leur existence, 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 du Code civil.

Urbanisme (Aménagement du territoire) – Environnement – Logement – Pollution des sols

Article 14. Urbanisme

1) Préambule.

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment leur statut administratif.

De façon générale, le vendeur doit informer l'adjudicataire, des principaux éléments constitutifs de ce statut.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements légaux obtenus, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le Geoportail de Wallonie disponible à l'adresse : www.geoportail.wallonie.be/walonmap.

En outre, le notaire instrumentant rappelle à l'adjudicataire que son attention a été attirée, 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, 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 qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ceci exposé, il est rappelé comme 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 parties 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 en effet en aucune façon au(x) notaire(s) instrumentant de vérifier l'adéquation entre la configuration actuelle des lieux et celle figurant dans la documentation (plans, etc.) des services urbanistiques communaux, ni d'inspecter le bien vendu « avec bêche et foreuse » pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il appartient en outre aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune

façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

3) Application.

A/ Déclaration du vendeur.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, 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 et 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.

B/ Renseignements prévus par l'article D.IV.97.

Par ailleurs, à 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 **14 mars 2024**.

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.

En réponse à votre demande d'informations relative à un bien sis à Wavre, Chaussée de Namur, 27, cadastré Wavre Division 1, section L n°286 G P0013 (A.3.4/C3/C.C3-G7) appartenant à

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99§1^{er} - 1° et 2° et aux articles D.IV.1 5 3-1° et D.IV.97 relatifs aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n°1, du Code du Développement territorial.

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 52-1° - D.II.24 du CoDT ;*
- 2. Est situé à front d'une voirie gérée par le Service public de Wallonie Direction des Routes du Brabant wallon ; d'autres prescriptions peuvent être imposées par ce service ;*
- 3. Bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées 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 HO1 au plan de secteur ;*
- 4. 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 ;*
- 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 permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

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

- Dossier 88/187- autorisé le 26/07/1988 et délivré le 28/07/1988 à la S.A, « COGEFON », Boulevard Saint-Michel, 50 à 1040 Etterbeek pour la construction d'un immeuble à appartements ;
- Dossier 90 165- autorisé le 17/07/1990 et délivré le 20/07/1990 à la S.A, « COGEFON », Boulevard Saint-Michel, 50 à 1040 Etterbeek pour la construction de 12 garages ;
- Dossier 90/169- autorisé le 10/07/1990 et délivré le 16/07/1990 à la S.A. « COGEFON », Boulevard Saint-Michel, 50 à 1040 Etterbeek pour la transformation d'un immeuble à appartements ;

En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble.

... On omet. »

C/ Permis.

A l'exception de ce qui est repris dans la réponse de la Ville, le vendeur déclare 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.

D/ L'adjudicataire déclare avoir pris ou avoir pu prendre (antérieurement aux présentes) toutes informations (complémentaires) à propos des prescriptions urbanistiques grevant le bien vendu et dispense formellement la partie venderesse et le notaire soussigné de toutes autres justifications complémentaires à cet égard.

F/ Infraction.

Le vendeur déclare encore à propos du bien que :

- s'agissant de la situation *existante*, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de

sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- le bien est actuellement affecté à usage **d'appartement, cave et garage**.

Il déclare que, à sa 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'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ;

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien présentement vendu n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

- s'agissant de la situation *future*, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

G/ 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.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une telle zone.

Droit de préemption.

Le vendeur déclare que 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.

Interpellées par le notaire quant à l'affectation effective et actuelle du Bien – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou de leur inscription dans le SiGeC – les parties déclarent qu'**aucune activité agricole n'est actuellement exercée** sur ou dans le bien.

Notification à l'Observatoire foncier wallon

Les parties déclarent que 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.

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et de bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SiGeC, les parties déclarent que le bien vendu n'est pas situé en zone agricole et n'est pas déclaré dans le SiGeC (Système intégré de gestion et de contrôle).

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

Zones inondables.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance 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.

Environnement – gestion des sols pollués.

A. Permis d'environnement.

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

B. Etat des sols.

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 23 février 2024 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. »

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, antérieurement aux présentes.

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

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien vendu, l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le vendeur prend 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 déclare, 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.

e) Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

e) Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

Quinzième
feuillet

C. Citerne à mazout.

La partie venderesse déclare 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 du Logement (décret du 29 octobre 1998).

L'adjudicataire est présentement informé de :

- l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège Communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour

chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- 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, la partie venderesse déclare que le 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.

Article 15.

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts de la copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci en prend connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'adjudicataire qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 577/11 § 1 du Code civil.

Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 26 mars 2024 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société B-syndic, à 1340 Ottignies, rue du Moulin, 7 a répondu par courrier daté du 28 mars 2024. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'adjudicataire conformément à l'article 577/11 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant

de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'adjudicataire pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après l'adjudication, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le notaire instrumentant ne paiera pas le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant au syndic, parce que le vendeur apporte la preuve du paiement de tous les arriérés de charges notifiés par le syndic.

Dossier d'intervention ultérieure

Article 16

Après avoir été interrogée par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse déclare qu'elle a effectué ou fait effectuer dans le bien vendu, depuis le 1^{er} mai 2001, des actes ou travaux visés par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et qu'elle **remettra le dossier d'intervention ultérieure** à l'adjudicataire.

Installations électriques

Article 17.

Par procès-verbal du 5 mars 2024 dressé par Certinergie, il a été constaté que **l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.**

L'adjudicataire reçoit un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

L'adjudicataire est présentement informé qu'il lui appartient, conformément audit Règlement, de rectifier les manquements y constatés et de le faire constater par l'organisme agréé rédacteur du procès-verbal constatant la non-conformité de l'installation dans un délai maximal de **12 mois à compter du contrôle**, le tout à ses frais et charges.

L'attention de l'adjudicataire est appelée sur les sanctions pénales prévues dans ledit Règlement, sur l'importance, notamment vis-à-vis de l'assureur de choses, de disposer d'une installation électrique conforme et sur l'obligation de réaliser un contrôle périodique de l'installation, tous les 25 ans, par un organisme agréé.

Performance énergétique du bâtiment

Article 18.

L'adjudicataire est présentement 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.

Le vendeur remet à l'instant l'original du certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, qui a été établi, par l'expert énergétique Nicolas DEPREZ, à Schaltin, daté du 6 novembre 2023, mentionnant le code unique 20231106020616 à l'adjudicataire qui le reconnaît.

Les parties déclarent expressément que l'adjudicataire a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat.

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

Transfert de propriété

Article 19. L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Article 20. Il résulte des informations données au notaire soussigné par le vendeur que le bien est actuellement libre de toute occupation généralement quelconque.

Le vendeur délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire dans les quinze jours de la signification de l'adjudication à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide de la force publique, sur simple présentation d'une expédition des présentes.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu comme dit ci-avant, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, 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.

Transfert des risques – Assurances

Article 21. 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.

Abonnements eau, gaz, électricité

Article 22. 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 son entrée en jouissance, de sorte que la partie requérante ne puisse plus être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Impôts

Article 23. 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 où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. 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

Article 24. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu, endéans les cing jours ouvrables suivant l'adjudication, de présenter au notaire 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.

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

Article 25.

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, location de la salle de vente, frais de visites du bien, frais d'huissier pour toutes les significations et sommations imposées par la loi.

Force exécutoire.

Article 26.

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.

Article 27.

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.

Article 28.

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.

Article 29.

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

**

TITRE QUATRE – DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'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.

*
**

Dix-neuvième
feuillet

TITRE CINQ – PROCURATIONS

Par le seul fait de la signature du cahier des charges, le vendeur constituera pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, et avec droit de substitution :

1° Madame **RAYEZ Anne Léona Alberte Ghislaine**, collaboratrice notariale, née à Nivelles le 16 juillet 1971

2° Madame **de WOOT de TRIXHE Céline Marguerite**, née à Uccle, le 15 juillet 1988, Master en droit et notariat,

3° Madame **REYNAERT** Coralie, collaboratrice notariale, née à Uccle, le 7 septembre 1985,

4° Et plus généralement, tous collaborateurs de l'étude des notaires Wathelet & Navez, à Wavre, rue Saint Roch, 28.

Faisant élection de domicile en l'étude des notaires associés Jacques Wathelet & Edouard-Jean Navez, à 1300 Wavre, Rue Saint Roch, numéro 28.

A l'effet de pour lui et en son nom :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera

nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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

DROIT D'ECRITURE

Sur déclaration du notaire instrumentant, le droit d'écriture afférent au présent acte s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00 €).

DONT CAHIER DES CHARGES,

Dressé en l'Etude 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 3 avril 2024.

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.

(Suivent les signatures)

Vingtième
et dernier feuillet

Le 20 décembre 2022.
Dossier n° 2022/1180.
Enregistrement : Ottignies.
Hypothèques : /
Estimation droits : 50,00€.

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le vingt décembre.

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.

ONT COMPARU :

DE PREMIÈRE PART :

Premier
feuillet

Comparant dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques, ainsi qu'au vu de leur carte d'identité.

*Ci-après plus brièvement dénommé « **le mandant** », même s'il y en a plusieurs.*

DE DEUXIÈME PART :

Comparant dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques, ainsi qu'au vu de sa carte d'identité.

Premier
rôle

Ci-après plus brièvement dénommés « le mandataire », même s'il y en a plusieurs.

I. MANDAT GENERAL EXTRA-JUDICIAIRE – CONTRAT

A. CONTRAT DE MANDAT ET DE GESTION

Nomination des mandataires

Ici présents et qui déclarent accepter et exécuter ce mandat de la manière fixée ci-après.

Ici présents et qui déclarent accepter et exécuter ce mandat de la manière fixée ci-après.

Modalités des pouvoirs

Les mandataires **sont habilités à agir individuellement et seul** dans le cadre de l'accomplissement des actes juridiques mentionnés ci-après au nom et pour le compte du mandant.

B. ENTRÉE EN VIGUEUR ET EXÉCUTION

Entrée en vigueur

En l'espèce, afin de pourvoir à la gestion du patrimoine du mandant dans l'éventualité où il ne serait plus en mesure de défendre lui-même à l'avenir, ses intérêts de nature patrimoniale de manière autonome, les comparants ont convenus que **le présent mandat pourra être exercé à dater de ce jour** et que le mandataire pourra, à dater de ce jour, exercer la gestion du patrimoine du mandant et effectuer en son nom et pour son compte les actes juridiques énoncés ci-après. *La convention entre donc immédiatement en vigueur et le mandataire peut intervenir immédiatement au nom et pour le compte du mandant, sans qu'il soit besoin de constater ou de faire constater que le mandant n'est plus capable de gérer lui-même son patrimoine en raison de son état de santé.*

Aussi longtemps que le mandant est en mesure d'exprimer sa volonté, les mandataires s'engagent à informer préalablement le mandant concernant tous

les actes juridiques qu'ils accompliront et qui ne sont pas des actes de gestion ordinaire ou journalière.

Cette obligation dans le chef des mandataires prend fin dès que les mandataires sont d'avis que le mandant ne dispose plus de facultés mentales et d'une capacité de compréhension suffisantes. Cet état est évalué par les mandataires à leur discrétion, sans qu'ils ne soient tenus d'apporter une quelconque justification à cet égard vis-à-vis de qui que ce soit.

Il suffit que les mandataires présentent le présent mandat.

Exécution dans la situation visée aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil

L'exécution du présent mandat pourra librement être poursuivie par le mandataire s'il s'avère que le mandant est en raison de son état de santé, totalement hors d'état d'assumer lui-même, comme il se doit, sans assistance ou autre mesure de protection la gestion de ses intérêts patrimoniaux ou non patrimoniaux (article 488/1 du Code civil) ou dans un état de prodigalité (article 488/2 du Code civil).

Vis-à-vis des tiers, vis-à-vis du cocontractant et vis-à-vis des notaires instrumentant, les mandataires doivent toutefois fournir aucune preuve que les exigences précitées de prise d'effet sont remplies.

C. MISSIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

Les mandataires s'engagent à se charger au mieux de leurs possibilités de la gestion des biens du mandant.

Dans le cadre de la mission qui leur a été confiée, les mandataires peuvent effectuer les opérations suivantes, pour le mandant et en son nom :

- Gestion

En ce qui concerne à la fois les produits et les charges, gérer et administrer toutes les affaires et tous les biens du mandant, à la fois présents et futurs.

- Recettes

Recevoir toutes sommes d'argent, toutes valeurs, tous titres, tous effets et tous biens ou pièces éventuels.

Encaisser tous chèques ou documents de paiement quelconques et recevoir tous montants dus.

Recevoir tous capitaux et revenus, percevoir tous loyers, fermages, rentes, arriérés de rentes, intérêts de capitaux, dividendes et autres revenus échus ou à échoir, ainsi que recevoir les capitaux ou remboursements de rentes, recevoir tous les fonds à payer par les compagnies d'assurances, et recevoir toutes les sommes qui appartiennent, reviennent ou reviendraient

ultérieurement au mandant, à quelque titre que ce soit, et donner quittance valable pour toutes ces recettes.

Recevoir toutes pensions et autres indemnités, recevoir tous paiements de pensions devant être effectués par des organismes publics et privés, et toucher les pensions, les remboursements de la mutualité, les indemnités de l'institut national d'assurance maladie-invalidité, recevoir les indemnités à payer par les compagnies d'assurances et donner quittance valable pour toutes ces recettes.

Convenir avec tous les organismes publics et privés et avec tous les autres débiteurs du lieu, du délai et du mode de paiement des pensions, rentes, indemnités autres et montants autres.

Remplir toutes les formalités et accomplir tous les actes aux fins d'obtenir les montants revenant au mandant.

- Paielements

Payer tous les montants dont le mandant est ou serait redevable en principal, intérêts et accessoires. Payer ou remettre toutes sommes d'argent, toutes valeurs, tous effets, titres, marchandises et tous biens ou pièces éventuels.

- Impôts

Régler toutes les questions fiscales de quelque nature que ce soit, remplir toutes les formalités, fournir les pièces, déclarations, attestations, certificats, explications requis pour le règlement des impôts et des taxes, faire toutes les opérations et confirmations pour le paiement des impôts sur les revenus, des droits d'enregistrement ou de la taxe d'enregistrement, des droits de succession ou des taxes successorales, la taxe sur la valeur ajoutée ou tout autre impôt ou taxe, les payer, réclamer une réduction, une exonération ou une annulation, introduire des réclamations, utiliser toutes les voies de recours et transiger à cet égard.

- Décomptes

Accepter, approuver ou rejeter, faire rectifier et clôturer tous comptes. Recevoir les soldes excédentaires et apurer les soldes déficitaires, accepter ou donner en paiement des titres, des billets, des créances.

- Procurations

Révoquer tous mandats et procurations ; à cet égard, tant le mandat général ou la procuration générale peuvent être révoqués que le mandat ou la procuration vis-à-vis d'un ou plusieurs mandataires déterminés ou en ce qui concerne un ou plusieurs actes juridiques spécifiquement désignés. Cette

possibilité de révocation ne concerne toutefois pas les procurations accordées dans le présent acte.

- Contrats de bail

Conclure, renouveler et prolonger, rompre ou résilier les contrats de bail, même pour plus de neuf ans, le tout moyennant les prix, les charges, les clauses et les conditions que le mandataire jugera opportuns, établir et vérifier l'état des biens loués, établir ou faire établir un état des lieux, faire procéder à toutes les réparations, en ce compris les grosses réparations, et faire procéder à toutes les rénovations, faire établir tous devis et faire toutes adjudications, obliger les locataires et les preneurs à exécuter ou faire exécuter toutes les réparations qui sont à charge des locataires et des preneurs, faire ou accepter toutes résiliations.

Invoquer et faire valoir tous les avantages et possibilités prévus par tous les contrats, même verbaux, par la loi, notamment les lois spéciales relatives aux baux commerciaux et baux à ferme, et par les usages.

Et d'une manière générale, défendre tous les intérêts du mandant, à la fois en tant que preneur et bailleur.

- Assemblée générale (extra)ordinaire des copropriétaires

Représenter le mandant à toute assemblée des copropriétaires convoquées par le syndic ou par des copropriétaires, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire concernant les immeubles détenus par le mandant et y exercer le droit de vote.

- Établissements financiers

Prendre connaissance de tous les comptes et valeurs dont le mandat est titulaire ou cotitulaire auprès de tous les établissements financiers de quelque manière que ce soit ; y faire ouvrir ou clôturer tous types de comptes, y faire tous les retraits, virements et autres opérations, donner en dépôt et retirer des fonds, valeurs et/ou titres de quelque nature que ce soit, cotés en bourse ou non ; demander et recevoir tous acomptes ou crédits sur les valeurs en question ; prendre en location, ouvrir, faire ouvrir et résilier tous coffres-forts, coffres et cassettes de sécurité auprès d'établissements financiers nationaux et étrangers, disposer du contenu complet de ceux-ci et en donner quittance, effectuer toutes les opérations concernant les comptes, les fonds ou les valeurs qui seraient bloqués en vertu de la loi, des règlements ou autrement.

Signer tous virements, ordres de paiement et chèques sur tous les comptes appartenant au mandant auprès d'établissements financiers nationaux et étrangers, donner tous les ordres de paiement ou de virement, de quelque manière que ce soit.

Signer tous documents et conventions nécessaires à l'accès et à l'utilisation de tous les services bancaires électroniques au profit du mandant.

Obtenir toutes les autorisations, habilitations ou permissions quelconques de la Banque Nationale, de toutes les autorités ou tous les établissements, même étrangers.

- Aliénation de biens mobiliers, vente, cessions et conversions

Aliéner, vendre ou échanger tous les biens mobiliers et tous les droits réels afférents aux biens mobiliers avec ou sans soulte ou prix ; vendre la totalité ou une partie des biens mobiliers qui appartiennent ou pourraient appartenir au mandant, seul ou avec d'autres, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ; et ce à l'amiable ou par voie judiciaire, de gré à gré, par le biais d'une adjudication publique ou d'une vente aux enchères, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

Vendre la totalité ou une partie des rentes de l'État, des bons de caisse, des obligations, des actions, des valeurs et des titres, dans les formes, pour les prix et moyennant les charges, clauses et conditions que le mandataire jugera opportuns ; désigner tous les agents de change et autres courtiers.

Réclamer et procéder à la conversion ou la transcription de toutes les actions, obligations et autres valeurs nominatives, en titres dématérialisés ou inversement, réclamer et procéder à la conversion de titres au porteur appartenant au mandant à l'étranger en titres nominatifs ou en titres dématérialisés, souscrire toutes actions, tous bons de caisse et obligations ; vendre de gré à gré ou en bourse tous les droits afférents à la souscription.

Faire abandon de ou renoncer à l'usufruit concernant des biens mobiliers.

- Placements et acquisition de biens mobiliers et immobiliers ; titres, valeurs et portefeuilles

Faire tous les placements dans des instruments financiers et instruments de placement avec ou sans garantie, aux intérêts et aux conditions que le mandataire jugera opportuns ; procéder à toutes les ventes, tous les emplois et/ou arbitrages, conclure tous les contrats de gestion de portefeuille, fournir à cette fin et aux fins de déterminer le profil d'investisseur et de risque toutes les informations requises relatives à la situation financière et aux objectifs de placement du mandant, en ce compris la tolérance au risque, l'horizon de placement et l'objectif du placement, et remplir toutes les autres obligations dans le cadre de la protection de l'investisseur ; faire accroître ou réduire l'ampleur du portefeuille, placer le cas échéant d'une autre manière ou dans d'autres biens les fonds libérés ; accepter l'hypothèque et d'autres garanties ;

vendre et acheter des créances, des fonds, des valeurs et des titres ; acquérir des biens mobiliers et immobiliers directement ou avec déclaration de command, engager le mandant au paiement des prix d'achat, accorder tous privilèges et hypothèques.

Accorder toutes les prolongations de délais.

Définir compléter toutes les formalités requises dans le cadre de réglementations bancaires et entre autres des Directives européennes MiFID I et II ; effectuer toutes les ventes, réinvestissements et/ou arbitrages ; conclure des conventions de gestion patrimoniale ; il peut faire augmenter ou diminuer la taille du portefeuille et devra, dans ce dernier cas, investir d'une autre manière ou dans d'autres biens les fonds qui ont ainsi été libérés.

- Aliénation de biens immobiliers

Échanger tous les biens avec ou sans soulte ; vendre la totalité ou une partie des biens immobiliers qui appartiennent ou pourraient appartenir au mandant, seul ou avec d'autres, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ; et ce à l'amiable ou par voie judiciaire, de gré à gré, par le biais d'une adjudication publique ou d'une vente aux enchères, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera ; faire établir tous les cahiers des charges, conclure toutes les conventions éventuelles concernant des servitudes, établir, céder ou acquérir tous les droits réels, faire abandon de ou renoncer à l'usufruit, faire tous les transferts et donner toutes les instructions de paiement ; accepter toutes les hypothèques et autres garanties à titre de garantie pour le paiement ou l'exécution d'engagements.

Lotir, scinder, mettre sous le régime de la copropriété, 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 et actes similaires ; établir et signer tous les actes modificatifs des actes précités ; faire établir les conditions de vente ; former des lots ; constater l'origine de propriété ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les communautés.

Demander toutes les pièces, attestations, autorisations et tous les plans utiles ou nécessaires en vue de la vente, mandater un géomètre aux fins d'établir un ou plusieurs plans de mesurage, demander un certificat de performance énergétique, fournir toutes les données utiles à cette fin et signer toutes les pièces requises à cette fin, demander un procès-verbal de l'examen de contrôle concernant l'installation électrique, faire contrôler la citerne à mazout, faire contrôler l'installation de chauffage central, demander et faire exécuter un

entretien périodique de l'installation de chauffage central, faire procéder à un audit du chauffage et faire exécuter tous les autres contrôles et examens et demander les attestations et déclarations.

Engager les mandants à fournir une garantie, une justification et l'octroi d'une mainlevée.

Fixer la date et le mode d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix d'achat, des frais et des accessoires ; procéder à la délégation du prix et l'imputation du paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires, donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

Réclamer la prise d'inscription d'office ou en dispenser en tout ou en partie pour quelque motif que ce soit, même sans paiement ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous les droits réels, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

Accepter de la part des acquéreurs, de celui ou ceux à qui le bien a été attribué et de tous les autres, toutes les garanties et hypothèques en garantie du paiement ou de l'exécution des engagements.

À défaut de paiement, en cas de non-exécution des conditions, des charges et des clauses, ou en cas de contestation, ester en justice notamment en assignant et en comparaisant devant la 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 tous les jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment une revente à charge de l'acquéreur ou des acquéreurs défallants, réclamer la résiliation ou l'annulation de la vente, faire procéder à une saisie conservatoire et exécutoire, faire établir un procès-verbal d'ordre et l'approuver ou le contester ; à tout moment conclure un accord, transiger et compromettre.

Signer, introduire toutes les demandes de remboursement des droits d'enregistrement ou de l'impôt d'enregistrement et recevoir les montants remboursés à cet égard et en donner quittance.

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.

- **Achat et acquisition de biens immobiliers ou de droits réels sur des biens immobiliers**

Acheter ou acquérir à titre onéreux des biens immobiliers avec toutes leurs dépendances pour le mandant même, pour le patrimoine commun ou l'indivision existant entre le mandant et l'époux ou l'épouse du mandant, acheter ou acquérir pour une partie indivise, acheter ou acquérir pour la pleine propriété, pour l'usufruit ou pour la nue-propriété.

Acquérir tous les droits réels afférents aux biens immobiliers.

Signer le contrat d'achat ou d'acquisition de gré à gré, ainsi que l'acte notarié d'achat ou d'acquisition et faire toutes les déclarations et y faire reprendre toutes les dispositions.

Le cas échéant faire une offre verbale ou écrite et signer une promesse d'achat ou une promesse de vente.

Acquérir des biens immobiliers directement ou avec déclaration de command.

Engager le mandant au paiement du prix d'achat, des frais et de tous les autres montants dus, accorder tous les privilèges et hypothèques.

Et ce à l'amiable ou par voie judiciaire, de gré à gré, par le biais d'une adjudication publique ou d'une vente aux enchères, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

Faire établir, constater et accepter les conditions de vente ; constater l'origine de propriété ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et communautés.

Conclure toutes les conventions éventuelles concernant les servitudes, établir, céder ou acquérir tous les droits réels.

Fixer la date et le mode d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, des frais et des accessoires ; payer le prix d'achat, les frais et les accessoires, en recevoir quittance et décharge.

Faire toutes les déclarations de remploi, de remploi immobilier ou de remploi immobilier anticipé, le cas échéant en application des articles 1402 ou 1403 du Code civil. Signer tous les actes constatant le remploi ; constater que toutes les conditions de l'article 1403 du Code civil sont remplies ou toutes les autres conditions de remploi sont remplies. Faire toutes les déclarations en relation avec l'origine des fonds.

Signer, introduire toutes les demandes et requêtes ayant trait aux droits d'enregistrement, et recevoir les montants à rembourser à cet égard et en donner quittance.

Souscrire une ou plusieurs assurances solde restant dû moyennant les charges, clauses et conditions que le mandataire approuvera, toutefois sans désignation d'un(e) bénéficiaire ; conclure une assurance vie en reconstitution du capital de l'emprunt ou du crédit suivant les charges, clauses et conditions que le mandataire approuvera, toutefois sans désignation d'un(e) bénéficiaire.

Souscrire toutes les autres assurances concernant les biens immobiliers ou concernant les emprunts et les crédits contractés concernant les biens immobiliers.

- Quittances et mainlevées

Accorder et recevoir toutes quittances et décharges avec ou sans subrogation, signer pour acquit ; invoquer et reconnaître sans garantie toutes compensations et confusions.

Réclamer la prise d'inscription d'office ou en dispenser en tout ou en partie, même sans paiement ; accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes inscriptions et mentions marginales de mise en gage, avec ou sans renonciation aux droits réels, renoncer à toutes poursuites et voies d'exécution

Autoriser la prise d'inscription d'office ou en accepter la dispense en tout ou en partie.

Autoriser la cession de rang et l'égalité de rang.

- Emprunts et ouvertures de crédit

Avec ou sans solidarité et/ou indivisibilité, emprunter de l'argent et s'engager et signer des contrats de crédit sous forme de prêts ou d'ouvertures de crédit, et faire des retraits sur celles-ci, auprès d'une ou plusieurs personnes, banques ou institutions, en une ou plusieurs fois, au taux, pour le délai et moyennant toutes les charges, clauses et conditions que le mandataire jugera opportuns.

- Garanties

Accorder toutes les garanties, mettre en gage des biens mobiliers, accorder des privilèges, grever d'hypothèque des biens immobiliers, accorder toutes les modifications d'hypothèque et hypothèques complémentaires, stipuler et accepter la vente forcée.

Faire inscrire dans les actes d'établissement d'hypothèque toutes les dispositions de solidarité au profit du créancier, et faire reprendre toutes les renonciations par le mandant, à la fois pour lui-même et pour ses héritiers et ayants droit à tout bénéfice de discussion et bénéfice de division, inclure dans les actes toutes les déclarations concernant l'origine de propriété et l'état hypothécaire des biens, et souscrire toutes les clauses complémentaires.

Octroyer et accorder une ou plusieurs procurations irrévocables aux fins d'hypothéquer au profit du créancier.

- **Assurances-vie**

Souscrire tous les contrats d'assurance vie, contracter tous les engagements qui en résultent, notamment le paiement de la prime ou des primes, en ce compris les assurances branche 21 et branche 23, et accomplir tous les actes juridiques se rapportant aux contrats d'assurance vie, comme procéder au rachat ou à la réduction, toutefois avec la restriction qu'aucun(e) bénéficiaire ne peut être désigné(e).

- **Assurances**

Souscrire tous les contrats d'assurance possibles moyennant les charges, clauses et conditions que le mandataire approuvera (comme entre autres assurances familiales, assurances automobiles, sans que cette énumération ne soit limitative), modifier, résilier ou mettre fin d'une autre façon à tous les contrats d'assurance.

- **Contrats d'accroissement et clauses de tontine**

Conclure tous les contrats d'accroissement, avec option ou non, concernant à la fois des biens immobiliers et des biens mobiliers, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ou de quelque manière que ce soit, fixer à cet égard toutes les conditions et faire toutes les déclarations.

Fixer toutes les clauses de tontine, les approuver et fixer toutes les conditions y afférentes.

- **Modifications au régime matrimonial**

Convenir au nom du mandant toutes les modifications avec le conjoint en matière de nature du régime matrimonial, d'importance de la communauté matrimoniale éventuelle, d'attributions prévues dans le contrat de la communauté matrimoniale et dans les éventuelles institutions contractuelles.

- **Héritages**

Accepter toutes les successions ouvertes, ainsi que toutes les successions qui seraient dévolues ultérieurement en tout ou en partie au mandant, soit purement et simplement, soit sous bénéfice d'inventaire, ou y renoncer ; accepter ou rejeter la communauté éventuellement encore existante, faire toutes les déclarations requises à cet égard, faire procéder à l'apposition ou la levée de scellés avec ou sans description, ainsi qu'à l'établissement de tous les inventaires et en dispenser ; prendre connaissance de tous les testaments, annexes de testaments et dispositions quelconques, approuver ou contester leur exécution, délivrer, accepter ou répudier tous les legs ; céder avant ou après le partage les droits qui reviennent ou qui pourraient revenir au mandant, en tout

ou en partie à un ou plusieurs co-ayants droit ou à d'autres ; introduire toutes les déclarations de succession, soit de cessation, de réversion ou d'accroissement d'usufruit, soit d'accroissement en pleine propriété, ainsi qu'introduire toutes déclarations complémentaires, signer et introduire toutes les demandes d'estimation préalable, signer tous les contrats portant sur une estimation préalable et faire toutes les significations en matière d'estimation préalable, désigner tous les estimateurs aux fins d'une estimation des biens de la communauté et de la succession, demander à l'entité compétente de l'administration flamande une estimation de la totalité ou d'une partie des biens immobiliers qui se trouvent en Belgique, faire tout ce qui est nécessaire en relation avec le paiement du droit de succession ou de la taxe successorale, des intérêts, des amendes, des majorations d'impôts et d'autres montants dus, demander toutes les autorisations et attestations éventuelles, faire tout ce qui est nécessaire pour obtenir l'attestation visée aux articles 94 et 95 du Code des Droits de succession, ou pour obtenir l'attestation visée à l'article 3.10.5.5.1 et l'article 3.10.5.5.2 du Code flamand de la Fiscalité, fournir un cautionnement à cette fin et accorder toutes les garanties.

- Pactes successoraux

Conclure des pactes successoraux au nom du mandant, cependant limité en ce sens qu'il ne puisse s'agir que de pactes relatifs à la succession d'une tierce personne, conclus au nom du mandant en sa qualité d'héritier présumé, et non de pactes relatifs à la succession du mandant ou de pactes qui constituent dans le chef du mandant une renonciation à des droits dans une succession future.

- Exercice de choix liés au contrat de mariage, donation(s) et/ou dernière(s) volonté(s)

Exercer, au nom du mandant, tous choix dont dispose le mandant du chef de son contrat de mariage ou de dispositions de dernières volontés.

Décider d'exercer ou non le droit de retour conventionnel et légal sur toute donation consentie du vivant de la partie mandante.

- Donations après la réalisation ou l'exercice d'une clause de retour

Effectuer, après l'exercice d'une clause optionnelle de retour, comme indiqué ci-dessus, ou après la réalisation d'une clause automatique de retour, au nom et pour le compte du mandant la donation suivante :

- objet de la donation : les biens ou créances qui sont retournés au mandant en application de la clause de retour ou qui ont vu le jour dans le chef du mandant ;

- donataires : si le donataire prémourant a laissé des descendants, ces descendants conformément aux règles légales de substitution ; si le donataire

prémourant n'a pas laissé de descendants, les autres donataires, chacun à parts égales, et en cas de prédécès de ces derniers, leurs descendants, pour une part égale à chaque souche et au sein de chaque souche conformément aux règles légales de substitution ;

- modalités : les mêmes modalités que celles convenues lors de la donation annulée ; avec la compétence pour le mandataire de les supprimer, de les modifier ou de les compléter en fonction des circonstances.

- Donations et libéralités

Faire des donations mobilières et/ou immobilières au nom et pour le compte du mandant, aux enfants et petits-enfants du mandant, et dont les formalités seront déterminées par le mandataire.

Les donations devront être en rapport avec le patrimoine de la partie mandante et ne pourront mettre en péril les moyens de subsistance nécessaires à maintenir son cadre de vie habituel.

Cette appréciation se fera différemment si son état de santé laisse raisonnablement présumer que son espérance de vie est limitée à quelques jours, à quelques mois ou à quelques années encore, soit parce qu'elle aurait été victime d'un grave accident, d'une maladie incurable et/ou irréversible, ou encore à cause d'un état de vieillesse avancé.

Les donations doivent être faites à titre d'avance sur l'héritage à tous les enfants à concurrence d'une part égale et à la même date. Si l'un des enfants est décédé, la donation sera faite aux descendants de l'enfant prédécédé, le cas échéant par souche. L'acte de donation pourra être suivi d'un acte de partage ou d'un acte de renonciation. La donation pourra également faire partie d'un partage d'ascendants entre vifs.

Par ailleurs, aucune condition spéciale complémentaire ne doit nécessairement être liée aux donations par le mandataire. Le mandataire conserve toutefois la possibilité d'associer des conditions aux donations, pour quelque motif que ce soit, notamment aux fins de protéger le donateur. Le mandataire pourra notamment lier un droit de retour conventionnel à la donation, avec option ou non, ou faire la donation avec un fidéicommiss de residuo. Le mandataire déterminera également à sa discrétion s'il convient de faire la donation ou non, il appréciera la question de savoir si ces donations n'affecteront pas trop les intérêts du donataire, il déterminera la manière dont se fera la donation, si la donation de biens mobiliers se fait avec paiement de droits de donation ou non, il tranchera la question de savoir si c'est le donateur ou les bénéficiaires qui prendront en charge les droits de donation et les autres frais de la donation, et il fixera la date des donations.

Le mandataire pourra uniquement lier d'autres conditions spéciales à la donation si celles-ci ne sont pas contraires aux intérêts du donateur.

Dans l'hypothèse où la donation serait consentie par _____ à _____, la partie mandante désigne comme mandataire ad hoc _____ pour la réalisation de toutes les démarches et la signature de tout document ou acte inhérent à la réalisation de ladite donation.

Dans l'hypothèse où la donation serait consentie par _____ la partie mandante désigne comme mandataire ad hoc _____ pour la réalisation de toutes les démarches et la signature de tout document ou acte inhérent à la réalisation de ladite donation.

Dans l'hypothèse où la donation serait consentie par _____ la partie mandante désigne comme mandataire ad hoc _____ pour la réalisation de toutes les démarches et la signature de tout document ou acte inhérent à la réalisation de ladite donation.

Dans l'hypothèse où la donation serait consentie par _____, la partie mandante désigne comme mandataire ad hoc _____ pour la réalisation de toutes les démarches et la signature de tout document ou acte inhérent à la réalisation de ladite donation.

- Liquidation-partage

Agir dans le cadre de la liquidation et du partage de tous les biens où le mandant est co-ayant droit, agir dans le cadre de la liquidation et du partage du patrimoine commun et des successions et autres indivisions, procéder au règlement, à la liquidation et au partage des actifs et des passifs qui dépendent d'héritages, de communautés matrimoniales dissoutes et d'autres indivisions auxquels le mandant a droit ou pourrait ultérieurement avoir droit en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit ou de quelque manière que ce soit, soit à l'amiable, soit par voie judiciaire, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire valoir tous les droits réservataires et réclamer la réduction, procéder à tous les prélèvements et compensations ou les approuver, composer les lots, les attribuer à l'amiable ou par tirage au sort, faire et accepter toutes les délivrances, faire ou accepter toutes les remises de legs, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, conclure des arrangements, transiger et compromettre avec des co-ayants droit et des tiers, même pour un montant fixe.

Demander, réclamer ou s'opposer à la conversion de l'usufruit, ainsi qu'exiger que la nue-propiété du logement familial avec les meubles meublants soit attribuée à l'époux survivant contre paiement ou s'y opposer.

Exercer le choix, éventuellement prévu dans le contrat de mariage du mandant, ayant trait au patrimoine commun, au cas où le mandant serait l'époux survivant.

- **Sociétés, sociétés simples et fondations**

Constituer une société, sous quelque forme que ce soit (pour autant que certaines mentions qui ne figurent pas dans le présent acte ne soient pas reprises sous peine de nullité dans la procuration pour constitution de la société), faire un apport dans quelque société que ce soit, acquérir ou aliéner une ou plusieurs actions de sociétés, constituer une société simple ou faire un apport dans une société simple, acquérir ou aliéner une ou plusieurs actions d'une société simple, constituer une fondation privée ou une fondation d'utilité publique ou y participer, constituer une fondation de droit néerlandais de type « Administratiekantoor » ou y participer, constituer l'un ou l'autre véhicule de certification ou y participer.

Prendre toutes les mesures et accomplir tous les actes juridiques dans le cadre d'une planification de patrimoine familial, notamment les actes juridiques mentionnés plus haut dans le présent acte, mais non limités à ceux-ci.

- **Pouvoirs judiciaires**

En cas de défaut d'exécution d'un contrat, de défaut de paiement, de contestation et chaque fois qu'il y a lieu, ester en justice, notamment assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, introduire toutes les requêtes en justice et s'y opposer ; prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment une revente à charge de l'acquéreur ou des acquéreurs défaillants, la résiliation ou l'annulation de la vente ou du contrat, une saisie conservatoire et exécutoire, l'exécution forcée conformément au Code judiciaire, faire procéder à un ordre amiable et à un ordre judiciaire, et cetera, conclure des arrangements, transiger et compromettre.

Nommer et désigner tous les notaires, avocats, arbitres et experts.

- **Indemnités**

Régler toutes les indemnités en raison des dommages de guerre ou d'occupation ou toute autre cause éventuelle ; invoquer et faire valoir toutes les possibilités prévues par les lois, arrêtés ou règlements y afférents.

- **Réquisitions**

Recevoir les bons, toucher les indemnités y afférentes, conclure à ce sujet toutes transactions ; de toutes indemnités reçues, donner quittance

- Acquisition d'informations

Prendre connaissance, également du vivant du mandant, de l'existence et du contenu de tous les testaments et dispositions de dernières volontés que le mandant a établis et réceptionner tous les exemplaires et toutes les copies de testaments du mandant, consulter le registre central des testaments et le registre central des contrats de mariage, demander toutes les informations se rapportant aux testaments ou aux dispositions de dernière volonté auprès de l'administration ou du notaire ; prendre connaissance, également du vivant du testateur, de tous les contrats de mariage et de toutes les modifications apportées au régime matrimonial, de toutes les polices d'assurance vie et d'une manière générale de tous les documents et actes que le mandant a établis ou qui intéressent ou concernent le mandant.

Prendre des décisions quant à l'exercice de droits relatifs à la protection de la vie privée, en ce compris le traitement de données personnelles, et la signature ou l'authentification à l'aide de la carte d'identité électronique.

- Courriers, envois, opérations postales

Représenter le mandant auprès de tous les services de messagerie et postaux, de toutes les compagnies aériennes et maritimes, de toutes les entreprises de transport et tous les services de courrier, de tous les établissements publics et organismes financiers, de toutes les entreprises et tous les particuliers éventuels, recevoir, enlever ou réclamer, ainsi que remettre ou envoyer des lettres, cartes, courriers électroniques, pièces et paquets, papiers d'affaires, colis, biens, pièces en poste restante et tous envois, aussi électroniques, ou pièces, recommandés ou non, assurés ou non, le tout avec ou sans valeurs, donner décharge et quittance.

Émettre, enlever, réclamer, recevoir, endosser, accepter, faire virer, et signer pour acquit des assignations postales, des chèques circulaires, des mandats postaux et des bons de poste, des chèques de retrait à vue et des pièces semblables.

Effectuer toutes les opérations avec les établissements, organismes et instances précités.

Gérer tout compte en ligne ouvert au nom du mandant.

- Domicile

Faire adapter le logement aux besoins du mandant.

Fixer et modifier la résidence et le domicile de la partie mandante, en ce compris décider de faire admettre la partie mandante dans une autre maison de

repos, une maison de repos et de soins, une résidence-service, ou toute institution de soins généralement quelconque.

Conclure tout contrat de services personnels ou de distribution, faire tout relevé de compteurs, payer toute facture de quelque nature qu'elle soit ou la contester.

Fixer la résidence conjugale visée à l'article 214, alinéa 2 du Code civil.

Donner le consentement à disposer du logement familial, visé à l'article 220, § 1^{er} du Code civil.

- **Ratification**

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.

- **Pouvoirs généraux**

Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, remplir toutes les formalités ; faire élection de domicile ; et d'une manière générale poser tous les actes de disposition qui tombent dans le cadre du présent mandat, ainsi que tous les actes de gestion au sens le plus large, en un mot faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Le mandant déclare expressément qu'il pourra également être fait usage du présent mandat s'il n'est plus en mesure d'exprimer sa volonté ou s'il se trouve dans l'état visé aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil.

D. CONDITIONS GÉNÉRALES

- Le mandataire agira toujours de bonne foi et dans l'intérêt du mandant.

- Les fonds et les valeurs du mandant seront clairement séparés du patrimoine personnel du mandataire. Les comptes bancaires et comptes-titres ouverts auprès des établissements financiers seront au nom du mandant.

- Dans le cadre de l'exécution de leur mandat de gestion, et aux fins de l'exécution d'actes juridique au nom et pour le compte du mandant, le mandataire pourra demander conseil auprès des experts de son choix et ce aux frais du mandant.

- Les avances que le mandataire a faites ainsi que les frais qu'il a encourus dans l'exécution de son mandat lui seront remboursés. Il pourra prélever directement ces montants sur les comptes du mandant.

- Aucune rémunération ou compensation ne sera accordée au mandataire dans l'exécution du présent contrat.

- Le présent contrat de mandat et de gestion ne prive pas le mandant de la possibilité de gérer encore lui-même son patrimoine et d'accomplir encore lui-

même des actes juridiques, à condition que le mandant soit encore en mesure d'exprimer sa volonté comme il se doit.

- Les articles 1984 à 2010 inclus du Code civil s'appliquent en ce qui concerne les droits et obligations du mandant et du mandataire, sauf s'il y est dérogé dans le présent acte.

- Le présent acte n'affecte pas les dispositions du régime matrimonial concernant la gestion du patrimoine propre et du patrimoine commun.

- Il est interdit pour le mandataire de substituer une autre personne dans l'exercice de ses pouvoirs.

E. CONCERTATION ET INFORMATION

Le mandataire se concertera à intervalles réguliers avec le mandant et au moins une fois par an. Il l'informera des actes qu'il a accomplis.

F. MANDATS ANTÉRIEURS

Le mandant déclare qu'il n'a consenti aucun autre mandat de protection extrajudiciaire antérieurement à ce jour.

G. OPPOSITION D'INTÉRÊTS

Lorsque, dans l'exercice du mandat, les intérêts du mandataire sont en opposition avec ceux de la partie mandante, le mandataire doit se faire substituer par un mandataire *ad hoc*.

La partie mandante déclare faire le choix en tant que mandataires *ad hoc*, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, de :

- Madame **de WOOT de TRIXHE Celine Marguerite**, née à Uccle, le 15 juillet 1988, master en Droit et en Notariat, collaboratrice de l'étude des notaires associés Jacques WATHELET et Edouard-Jean NAVEZ, à 1300 Wavre, Rue Saint-Roch, 28, où elle fait élection de domicile ;

- Madame **BRABANT Dorothee Marielle Didier Brabant**, née à Uccle, le 10 octobre 1992, candidat-notaire, collaboratrice de l'étude des notaires associés Jacques WATHELET et Edouard-Jean NAVEZ, à 1300 Wavre, Rue Saint-Roch, 28, où elle fait élection de domicile ;

- Madame **DE SPIEGELEIRE Sarah Barbara Olivia**, née à Uccle, le 27 mars 1990, candidat-notaire, collaboratrice de l'étude des notaires associés Jacques WATHELET et Edouard-Jean NAVEZ, à 1300 Wavre, Rue Saint-Roch, 28, où elle fait élection de domicile ;

- Madame **DE KEYSER Louise Roseline Gisèle Marie**, née à Ixelles, le 7 janvier 1995, master en Droit et en Notariat, collaboratrice de l'étude des notaires associés Jacques WATHELET et Edouard-Jean NAVEZ, à 1300 Wavre, Rue Saint-Roch, 28, où elle fait élection de domicile ;

- **tout collaborateur de l'étude** des notaires associés Jacques WATHELET et Edouard-Jean NAVEZ, à 1300 Wavre, Rue Saint-Roch, 28.

H. PRINCIPES DE GESTION

Dans l'accomplissement de ses missions, le mandataire respecte autant que possible les principes suivants :

- Le logement de la partie mandante et les meubles meublants dont il est garni doivent rester à sa disposition aussi longtemps que possible.

- Les souvenirs et autres objets à caractère personnel sont sauf nécessité absolue exceptés de l'aliénation et sont gardés à la disposition de la partie mandante.

La partie mandante pourra modifier ces principes à tout moment en notifiant cette décision au notaire soussigné ou son successeur.

I. ENREGISTREMENT

Le mandant prie le notaire soussigné de présenter le présent contrat de mandat à l'enregistrement dans le registre central des contrats de mandat destiné à cette fin, qui est tenu par la Fédération Royale du Notariat belge, conformément à l'article 490, deuxième alinéa du Code civil.

Les frais d'enregistrement du présent contrat de mandat et de toutes les autres formalités à remplir sont à charge du mandant.

J. EXTINCTION – RÉILIATION

- Le présent contrat et le présent mandat **s'appliquent pour une durée indéterminée.**

- Le présent mandat pourra être utilisé et le présent contrat s'applique à la fois lorsque le mandant est en mesure d'exprimer sa volonté et qu'il ne se trouve pas dans l'état visé à l'article 488/1 ou 488/2 du Code civil, qui permet d'ordonner une mesure de protection judiciaire eu égard aux biens, et lorsque le mandant se trouve dans un état qui permet la désignation d'un administrateur.

- Le **mandataire** pourra à tout moment résilier unilatéralement le mandat et mettre fin à la mesure de protection extrajudiciaire, contenue dans le présent contrat, en notifiant par écrit le mandant de cette résiliation et en adressant la notification écrite suivante au greffe de la justice de paix du lieu de résidence du mandant (et à titre subsidiaire du domicile de celui-ci) ou à un notaire (pas nécessairement le notaire qui a établi le contrat de mandat), avec mention des motifs de cette décision. Le mandat continue pour l'autre mandant.

Le mandataire est tenu de transmettre dans le mois toutes les informations et toutes les pièces qui se rapportent à l'exécution du présent contrat de mandat au mandant si ce dernier est en mesure d'exprimer sa volonté et à condition qu'il ne se trouve pas dans un état visé à l'article 488/1 ou 488/2

du Code civil, et à l'autre mandataire restant si le mandant n'est pas en mesure d'exprimer sa volonté ou s'il se trouve dans un état visé à l'article 488/1 ou 488/2 du Code civil. Le mandataire est tenu de prendre dans le mois toutes les autres mesures qui découlent de la résiliation du contrat de mandat.

La résiliation du contrat de mandat sera enregistrée dans le registre central par le greffier ou le notaire qui a été notifié de la résiliation du contrat de mandat.

Le greffier ou le notaire qui a été notifié de la résiliation, informe le greffier ou le notaire qui a procédé à l'enregistrement du contrat de mandat dans le registre central, de la décision de résilier le contrat.

Le notaire mentionne la résiliation du mandat sur l'acte original.

Lorsqu'un mandataire subsidiaire a été désigné dans le contrat de mandat, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat ne prend pas fin.

Si aucun mandataire subsidiaire n'a été désigné, mais que plusieurs mandataires ont été désignés dans le contrat de mandat et que l'un des mandataires résilie son mandat, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat ne prendra pas fin non plus. S'il reste plusieurs mandataires, ceux-ci pourront continuer à agir sans le mandataire qui a résilié son mandat. S'il ne reste qu'un seul mandataire, celui-ci pourra toujours agir individuellement.

- Le **mandant**, qui est en mesure d'exprimer sa volonté et qui n'a pas été placé sous administration, pourra à tout moment révoquer unilatéralement le présent contrat de mandat et par conséquent mettre un terme à la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat, en notifiant par écrit cette révocation au mandataire ou aux mandataires et en adressant ladite notification écrite au greffe de la justice de paix du lieu de résidence du mandant (et à titre subsidiaire du domicile de celui-ci) ou à un notaire (pas nécessairement le notaire qui a établi le contrat de mandat), avec mention des motifs de cette décision. Le mandat continue pour l'autre mandant.

Le mandataire est tenu de transmettre au mandant dans le mois toutes les informations et pièces qui se rapportent à l'exécution du présent contrat de mandat et prendre toutes les mesures qui découlent de la résiliation du contrat de mandat.

La révocation du contrat de mandat sera enregistrée dans le registre central par le greffier ou le notaire auquel la révocation du contrat de mandat a été notifiée.

Le greffier ou le notaire auquel la révocation a été notifiée, informe le greffier ou le notaire qui a procédé à l'enregistrement du contrat de mandat dans le registre central, de la décision de résilier le contrat.

Le notaire mentionne la résiliation du mandat dans l'acte original.

Lorsqu'un mandataire subsidiaire a été désigné dans le contrat de mandat, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat ne prend toutefois pas fin si la révocation se rapporte uniquement à l'un des mandataires, sauf disposition contraire dans la révocation.

Si aucun mandataire subsidiaire n'a été désigné, mais que plusieurs mandataires ont été désignés dans le contrat de mandat, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat ne prendra pas fin non plus à la suite de la révocation du mandat par le mandant, si la révocation se rapporte uniquement à l'un des mandataires. S'il reste plusieurs mandataires, ceux-ci pourront continuer à agir sans le mandataire touché par la révocation. S'il ne reste qu'un seul mandataire, celui-ci pourra agir individuellement

- La mesure de protection extrajudiciaire, contenue dans le présent contrat, prend également fin avec le *décès* du mandant. Le mandat continue pour l'autre mandant.

Vis-à-vis du mandataire, elle prend fin avec le *décès* du mandataire, ainsi qu'avec le placement du mandataire sous une *mesure de protection judiciaire* conformément à l'article 492/1 du Code civil.

En cas de décès ou de mise sous administration d'un mandataire, le mandat prend fin eu égard au mandataire décédé ou placé sous administration.

En cas de décès ou de mise sous administration de l'un des mandataires et qu'un mandataire subsidiaire a été désigné dans le contrat de mandat, la mesure de protection extrajudiciaire, contenue dans le présent contrat, ne prend pas fin.

Si aucun mandataire subsidiaire n'a été prévu, mais que plusieurs mandataires ont été désignés dans le contrat de mandat, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat, ne prendra pas fin non plus. S'il reste plusieurs mandataires, ceux-ci pourront continuer à agir sans le mandataire qui est décédé ou mis sous administration. S'il ne reste qu'un seul mandataire, celui-ci pourra toujours agir individuellement.

- Le **juge de paix** pourra à tout moment ordonner une mesure de protection judiciaire qui met un terme complet au mandat si le juge de paix constate que le mandat ne répond pas à l'intérêt du mandant ou si le juge de paix constate que le mandataire n'a pas accepté son mandat. Par ailleurs, le juge de paix pourra à tout moment mettre un terme complet au mandat si l'exécution

de celui-ci est de nature à mettre en péril les intérêts du mandant ou si le mandat doit être remplacé intégralement par une mesure de protection judiciaire qui sert mieux les intérêts du mandant.

Le juge de paix pourra également ordonner une mesure de protection judiciaire, désigner un administrateur et mettre un terme à la protection extrajudiciaire si et dans la mesure où il constate que c'est nécessaire et que la protection légale ou extrajudiciaire existante ne suffit pas. Lorsqu'une protection extrajudiciaire est organisée et que celle-ci n'offre pas une solution suffisante pour la personne majeure qui tombe sous l'application de l'article 488/1 ou 488/2, le juge de paix pourra imposer une mesure de protection judiciaire et donc désigner un administrateur, et également mettre un terme à la protection extrajudiciaire existante.

Si une mesure de protection judiciaire est imposée par le juge de paix, qui est totalement incompatible avec la mesure de protection extrajudiciaire, la mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat est résiliée.

La mesure de protection extrajudiciaire contenue dans le présent contrat demeure, toutefois, d'application dans la mesure où elle est compatible avec la mesure de protection judiciaire. En cas d'incompatibilité, le juge de paix fixe les conditions auxquelles le mandat peut être poursuivi.

- Il est expressément stipulé que la révocation, la résiliation ou l'extinction du mandat conféré par _____ à un des mandataires n'entraîne pas automatiquement la révocation ou l'extinction du mandat par le même mandant aux autres mandataires, ni la révocation ou l'extinction du mandat conféré par _____ et vice-versa.

- Il est expressément stipulé que la révocation, la résiliation ou l'extinction du mandat conféré par _____ à un des mandataires n'entraîne pas automatiquement la révocation ou l'extinction du mandat par le même mandant aux autres mandataires, ni la révocation ou l'extinction du mandat conféré par _____ et vice-versa.

K. MODIFICATION DU PRÉSENT CONTRAT

- Le mandant qui est en mesure d'exprimer sa volonté et qui n'est pas mis sous administration pourra, à tout moment, modifier unilatéralement les principes que le mandataire doit respecter dans l'exercice de son mandat et qui sont repris dans le contrat de mandat. Il est tenu d'en notifier par écrit le greffe de la justice de paix du lieu de résidence du mandant (et à titre subsidiaire du domicile de celui-ci) ou le notaire qui a établi le contrat de mandat, en mentionnant les motifs de cette décision.

La modification du contrat de mandat est enregistrée dans le registre central qui est tenu par la Fédération Royale du Notariat belge.

- Le juge de paix pourra intervenir dans le mandat qui organise une protection extrajudiciaire.

Le juge de paix pourra prendre une décision concernant l'exécution du mandat convenu dans le présent contrat (d'office ou à la demande du mandant, du mandataire, du procureur du Roi ou toute autre partie intéressée).

Si le juge de paix constate que le mandant se trouve dans l'état visé aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil, que le mandat répond à l'intérêt du mandant et que le mandataire a accepté son mandat, le juge de paix ordonne soit que le mandat soit exécuté dans son intégralité, soit *que le mandat soit exécuté partiellement* conformément à l'article 490/2 du Code civil.

Si le juge de paix constate que le mandant se trouve dans l'état visé aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil et que le mandat ne répond pas aux intérêts du mandant, le juge de paix pourra ordonner une mesure de protection judiciaire en application de l'article 492/1, qui *met fin en tout ou en partie au mandat* ou une mesure de protection judiciaire qui s'y ajoute.

Le juge de paix pourra à tout moment mettre fin en tout ou en partie au mandat si l'exécution de celui-ci est de nature à mettre en péril les intérêts du mandant ou si le mandat doit être remplacé en tout ou *en partie* par une mesure de protection judiciaire *qui sert mieux les intérêts du mandant*.

Le juge de paix pourra également soumettre l'exécution du mandat aux mêmes exigences de forme que celles qui s'appliquent dans le cas d'une mesure de protection judiciaire. Le juge de paix pourra donc déclarer que toutes les règles de l'administration sont applicables au mandataire, comme si ce dernier était désigné comme administrateur.

Le juge de paix pourra se prononcer sur les conditions et les règles plus détaillées d'exécution du mandat (d'office ou à la demande du procureur du Roi ou de toute personne intéressée).

Le juge de paix pourra également ordonner une mesure de protection judiciaire et désigner un administrateur si et dans la mesure où il constate que c'est nécessaire et que la protection extrajudiciaire existante n'est pas suffisante. La mesure de protection extrajudiciaire, contenue dans le présent contrat, demeure alors d'application dans la mesure où elle est compatible avec la mesure de protection judiciaire. Le juge de paix pourra donc également apporter une modification à la protection extrajudiciaire. En cas d'incompatibilité, le juge de paix fixe les conditions auxquelles le mandat, qui a plus particulièrement pour

objet de régler une protection extrajudiciaire pour le mandant, peut être poursuivi.

L. DÉSIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR ET D'UNE PERSONNE DE CONFIANCE AU TERME D'UNE PROTECTION EXTRAJUDICIAIRE

Déclaration de préférence quant à la nomination d'un administrateur

1. Conformément à l'article 496 du Code civil, |
prénomné, déclare en outre qu'il souhaiterait que
prénomné, soit *désigné comme son administrateur*, si le juge de paix ordonnait
une mesure de protection judiciaire à son égard.

prénomné, ici présent et qui déclare d'ores
et déjà accepter cette mission sous réserve de l'homologation par le juge de paix.

2. Conformément à l'article 496 du Code civil,
prénommée, déclare en outre qu'elle souhaiterait que |
prénomné, soit *désigné comme son administrateur*, si le juge de paix ordonnait
une mesure de protection judiciaire à son égard.

ici présent et qui déclare d'ores
et déjà accepter cette mission sous réserve de l'homologation par le juge de paix.

Déclaration de préférence quant à la nomination d'une personne de confiance

prénomné, déclare *ne pas souhaiter désigner*
une personne de confiance.

prénomnée, déclare *ne pas souhaiter*
désigner une personne de confiance.

Enregistrement desdites déclarations de préférence

La déclaration de préférence concernant l'administrateur ou la personne de confiance à désigner sera proposée à l'enregistrement par le notaire soussigné auprès du registre central destiné à cette fin, qui est tenu par la Fédération Royale du Notariat Belge, conformément à l'article 496, quatrième alinéa du Code Civil.

Les frais de cet enregistrement et toutes les autres formalités à remplir sont à charge de celui qui a fait la déclaration de préférence.

M. DISPOSITIONS FINALES

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DROIT APPLICABLE

Le présent mandat est soumis au droit belge.

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront supportés par la partie mandante.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

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

ÉTAT CIVIL.

Les parties déclarent :

- que leurs états civils et qualités, tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts ;
- ne pas être frappées d'incapacité, ne pas être pourvues d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- ne pas avoir fait l'objet d'une mesure de protection judiciaire ;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarées en faillite ;
- ne pas avoir introduit une requête en règlement collectif de dettes, ne pas avoir obtenu un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire.

LOI DE VENTÔSE.

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DÉLIVRANCE DE L'EXPÉDITION DU PRÉSENT ACTE

Après avoir été avisé par le notaire soussigné des possibilités de délivrance d'une expédition de l'acte, le comparant demande au notaire instrumentant de lui délivrer une expédition du présent acte par mail à l'adresse sus-indiquée.

Le notaire instrumentant signale également que le présent acte est consultable sur le site NABAN dont les références du site sont : https://www.naban.be/naban_v1/deeds.

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

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

DONT ACTE.

Fait et passé à la Résidence du Plateau, sise à Wavre, Chaussée d'Ottenbourg, 221.

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.

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.

(suivent les signatures)

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Edouard-Jean NAVEZ à Wavre le 20/12/2022,
répertoire 34486

Rôle(s): 26 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le vingt-six décembre deux mille vingt-deux (26-12-2022)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 19679

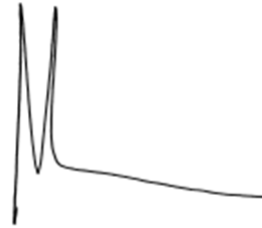
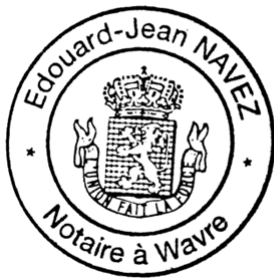
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Wathelet Jacques à Wavre le 09/04/2024,
répertoire 37325

Rôle(s): 39 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le dix-huit avril deux mille vingt-quatre (18-04-2024)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 6138

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME

