

2024/167

Suivi pour la formalité d'enregistrement		Suivi pour la formalité aux hypothèques	
Bureau	TY	Bureau	/
Montant des droits	50,00 €	Montant des frais et droits	/
			/

**CAHIER
DES
CHARGES**

13.355

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-neuf mars

Par devant nous Notaire Cindy SCHOONE, Notaire de résidence à Péruwelz.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :

(...)

Ensemble ci-après dénommés « le vendeur ou « les vendeurs ».

Exposons préalablement au cahier des charges de la vente publique online sur biddit.be du bien dont question ci-après :

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent quatre points :

A. Rappel de la procédure

B. Les conditions spéciales de la vente

C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés

E. Dispositions finales

A. RAPPEL DE LA PROCEDURE

(...)

CARACTERE COMMODEMENT PARTAGEABLE

Compte tenu de la nature des biens et de la diversité dans les valeurs entre les biens, le notaire estime sur base de l'article 1224 du Code judiciaire que les biens ne sont pas commodément partageables en nature. Par ailleurs, le jugement précité charge le notaire de procéder directement à la vente publique des biens.

CET EXPOSE FAIT.

Nous avons, conformément à l'article 1189 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique des biens suivants, savoir :

Ville de Péruwelz – première division

1/ Une terre située au lieu dit « Loquette » cadastrée suivant titre section B numéro 673C pour une contenance initiale de trente-quatre ares cinquante centiares et actuellement cadastrée section B numéro 0673DP0000 pour une contenance de vingt-cinq ares nonante-centiares suite à l'emprise réalisée par l'Etat Belge suivant acte du Comité d'Acquisition du vingt-sept juin mille neuf cent quatre-vingt, ci-après cité à l'origine de propriété.

Revenu cadastral non indexé : 15,00 €

2/ Une maison située « Boiterie 29 », cadastrée suivant titre section C numéro 10K et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0010KP0000 pour une contenance de un are cinquante centiares.

Revenu cadastral non indexé : 183,00 €

3/ Une terre située au lieu dit « Boitrie » cadastrée suivant titre section C partie des numéros 12h, 15d, 11g et 11c et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0011RP0000 pour une contenance de trente-sept ares quarante centiares.

Revenu cadastral non indexé : 21,00 €

Telle que cette terre était reprise à un plan daté du sept octobre mille neuf cent quatre-vingt-un qui a été déclaré introuvable par le Comité d'Acquisition, ce que l'adjudicataire prendra en l'état.

4/ Un terrain et une remise cadastrés suivant titre section C numéros 45Q et 45P pour une contenance de onze ares quarante centiares et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéros 0045RP0000 et 0045PP0000 pour une contenance totale de onze ares quarante-cinq centiares.

Revenu cadastral non indexé global : 72,00 €

Désigné aux présentes « le bien »

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

(...)

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique compétent en date du douze février deux mille vingt-quatre, actualisé le vingt-cinq mars deux mille vingt-quatre que le bien prédécrit est grevé des transcriptions et des inscriptions suivantes :

TRANSCRIPTION :

Néant

INSCRIPTIONS :

Néant

CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le procès-verbal d'adjudication auquel le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante déclarent se référer intégralement sauf quant aux dispositions qui y dérogeraient dans le présent cahier des charges ou dans le procès-verbal d'adjudication ultérieur de la présente procédure.

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante, s'il en est, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges ainsi que du ou des procès-verbaux d'adjudication.

L'adjudication a lieu en une seule séance dématérialisée.

B. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à :

- **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) pour la parcelle 0010KP0000**
- **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 €) pour la parcelle 0011RP0000**
- **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) pour la parcelle 0673DP0000**
- **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) pour les parcelles 0045RP0000 et 0045PP0000**

ENCHERE MINIMUM

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

DELAIS DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS – INTERETS DE RETARD

Comme réitéré ci-après, 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.

Comme réitéré ci-après, par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix.

L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**. Cette participation est fixée ci-après à l'article vingt-cinq des présentes.

Comme réitéré ci-après, 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 est fixé au taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent l'an.

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi vingt-sept mai deux mille vingt-quatre à treize heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi quatre juin deux mille vingt-quatre à treize 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.

SEANCE D'INFORMATION - CONTACT

Une séance d'information est fixée en l'étude du notaire Cindy Schoone, à Peruwelz, Rue Albert 1^{er}, 41A, au vendredi trente-et-un mai deux mille vingt-quatre entre dix heures et onze heures.

L'étude du notaire Cindy Schoone, peut être contactée par téléphone au 069/77.10.95 ou par email à l'adresse cindy.schoone@belnot.be

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le lundi 10 juin 2024 à partir de seize heures**.

VISITES

- (...)

Sachant que la maison ayant été murée par la Commune, il est probable qu'aucune visite de l'intérieur ne soit envisageable

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.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le très mauvais état de la maison (murée) et de la remise.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que les visites se font à leurs risques et périls, à l'entière décharge du notaire instrumentant.

PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces, affiches ou placards, annonces publiées notamment :

- sur le bien et dans les environs ;
- sur les sites internet notaire.be, [immoweb](http://immoweb.be), biddit.be et le site de la Chambre des Notaires ;

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

La parcelle 0673DP0000 est libre d'occupation, sous réserve que l'adjudicataire devra laisser le vendeur procéder à la récolte jusqu'à fin juin deux mille vingt-quatre.

Les parcelles 0045RP0000 et 0045PP0000 sont libres d'occupation.

La parcelle 0010KP0000 est libre d'occupation

La parcelle 0011RP0000 est libre d'occupation, sous réserve que l'adjudicataire devra laisser le vendeur procéder à la récolte jusqu'à fin juin deux mille vingt-quatre.

Les biens sont libres d'occupation sous réserve que Madame (...) demande à pouvoir récupérer la récolte sur les parcelles 673D et 11 jusqu'au trente juin deux mille vingt-quatre.

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

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

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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

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

ETAT DU BIEN – VICES

Chaque bien est vendu dans l'état où il se trouve, **la parcelle 0673DP0000 étant enclavée, la maison « Boiterie 29 » étant dans un mauvais état et murée par, semble-t-il, décision administrative, la remise sur les parcelles 0045RP0000 et 0045PP0000 est en mauvais état**, au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

La description du bien dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Il est donné à connaître au candidat-acquéreur que la maison est en très mauvais état.

Le candidat acquéreur en fera son affaire personnelle.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le Notaire soussigné.

Les objets mobiliers, encombrants et détritiques généralement quelconques se trouvant éventuellement dans chaque bien (maison et jardin/terrains) font partie de la vente. Il appartiendra à l'adjudicataire de les enlever à ses frais en dehors de l'intervention du vendeur.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETES

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre

lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

SERVITUDES

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

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

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

Quant à la parcelle 0045RP0000, l'adjudicataire sera informé du courrier du géomètre Annick THIEBAUT du onze février deux mille neuf précisant notamment : « *un égout traverse la parcelle cadastrée 45R de la rue vers le canal. Cet égout n'est pas repris au plan de la Commune. Il s'agirait d'une servitude.* »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1) GENERALITES

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

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

2) RENSEIGNEMENTS

Le notaire instrumentant a, par lettre du vingt-six janvier deux mille vingt-quatre interrogé la Commune de Peruwelz sur la situation urbanistique du bien et notamment sur le classement ou l'inscription éventuelle sur la liste de sauvegarde.

Il en résulte que ladite administration lui a répondu en date du treize février deux mille vingt-quatre en délivrant un certificat d'urbanisme numéro un, lequel stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« (...)

Les biens sont situés en :

- zone d'habitat à caractère rural (1C10, 45R, 45P), zone d'habitat (1B673D), zone d'espaces verts

d'intérêt paysager (1C11R) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;

Les biens (1C10, 45R, 45P) sont situés en zone d'assainissement collectif mais pas d'égouttage, en

zone d'assainissement collectif (1B673D), en zone d'assainissement autonome (1C11R) au Plan

d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys;

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

Les biens ne sont, à notre connaissance, pas repris dans un plan ou projet d'expropriation

Les biens sont situés en zone d'habitat à densité très faible d'intérêt paysager ou écologique (0-

3 logts/ha) (1C10, 45R, 45P), zone d'habitat à densité très forte (40-60log/ha) (1B673D), zone

d'espaces verts (1C11R) au schéma de développement communal approuvé par le Conseil

communal du 27 avril 2016 et entré en vigueur le 1er mai 2016. Les prescriptions liées à cette

densité sont consultables à la page 15, 23, 32 du lien suivant :

https://www.peruwelz.be/ma-commune/services-communiaux/urbanisme/publications/schema-de-developpement-communal/schema-de-developpement-communal/3009_2_schema-des-orientations-territoriales_ad-2015.pdf

Les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur

suffisante, compte tenu de la situation des lieux sauf la parcelle 673D, enclavée. Concernant

l'équipement proprement dit des parcelles, il y a lieu de contrôler sur terrain les positions exactes de

chaque impétrant : la ville ne peut être tenue responsable en cas de surcoût lié à des raccordements

ou des extensions de réseau.

Les biens

-ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager ;

-ne sont pas situés dans un des périmètres de remembrement urbain ;

-ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

-ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine sauf 673D

-ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;

-ne sont pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

-ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

-sont situés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique (non officielle à ce jour) ;

-ne sont pas situés dans un site Natura 2000 ;

-sont situés (sauf 673D) dans un litages élevé en voirie au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau" ;

-sont situés dans une contrainte karstique faible au sens de l'article D.IV.57, 3°. Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents ;

-ne sont pas soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme ;

-C 11 R sont situés à proximité d'un projet de contournement (les prescriptions du S.P.W. — Direction des Routes sont sollicitées)

-seront concernés par l'application du guide communal d'urbanisme, dont le projet a été adopté par le Conseil Communal en date du 26 octobre 2023

-ne sont pas situés dans le périmètre de la Wateringue

Les données relatives aux biens ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;

Les biens se situent sur le territoire du Parc Naturel des Plaines de L'Escaut.

Les biens 45R et 45P ont fait l'objet du/des permis suivant(s) : Permis d'urbanisme n° RAB199100019 relatif à Rénovation d'une remise en une habitation délivré le 13/05/1991. Toutes autres transformations ou constructions réalisées après cette date n'ont donc, à notre connaissance, pas fait l'objet d'autorisation.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration environnementale

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Informations complémentaires

- Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE.
- Les biens ne sont pas situés à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS.
- Les biens ne sont pas traversés, longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau
- Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.
- Ni arbre ni haie remarquable répertoriés.
- Péruwelz étant une commune préemptable, nous vous invitons à toujours contacter la Région dans ce cadre : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/droit-de-preemption.html>

Remarques

• Pour rappel, pour toute demande de division de parcelle, celle-ci doit faire l'objet d'un courrier séparé dans lequel la destination souhaitée des lots doit être indiqués.

• Les biens pourraient être grevés d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de

s'adresser aux sociétés gestionnaires (SWDE, ORES,...).

• Nous attirons votre attention sur le fait qu'il pourrait rester, concernant le bien à vendre, des

taxes communales restant dues. Nous vous invitons, dès lors, à suivre la procédure décrite à

l'article 35 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales

(anciennement article 433 CIR 92) rendu applicable aux communes par l'article L3321-12

du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

• Le présent CU1 ne contient des réponses qu'aux questions auxquelles la Ville de Péruwelz est légalement tenue de répondre. Pour les questions sortant de ce cadre, la Ville de Péruwelz pourrait ne pas apporter de réponse. Cette absence de réponse ne peut être reconnue/interprétée comme une réponse positive tacite de la Ville de Péruwelz. (...)».

Il sera fait état de cette destination dans toute publicité.

- Il est en outre rappelé que :

* aucun bien n'a fait l'objet d'un permis de lotir

* Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis), 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.

* L'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDT(bis) ou éventuellement la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation 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 appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires »).

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre de manière telle que les vendeurs ne puissent être recherchés ni inquiétés à ce sujet.

En application du nouveau Code de développement territorial, ci-après dénommé « CoDT(bis) » :

* Le notaire instrumentant a interrogé par pli simple en date du huit février deux mille vingt-quatre le vendeur afin de savoir si le bien :

- a fait l'objet de travaux ou de transformations, d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir

sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) et le cas échéant, à l'article D.IV.4 du CoDT(bis).

- a fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter,
- est classé, visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- est inscrit sur la liste de sauvegarde;
- est repris à l'inventaire du patrimoine;
- est situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
- est soumis au droit de préemption;
- a fait ou fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- est concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- est repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le notaire instrumentant fera le cas échéant connaître aux amateurs lors de la séance de vente publique la réponse du vendeur.

Une copie dudit certificat d'urbanisme numéro un sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

ETAT DU SOL.

Généralité

Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du premier mars deux mille dix-huit » ou « Décret sols wallon ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du six décembre deux mille dix-huit, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le premier janvier deux mille dix-neuf, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

A. Information disponible

Pour chaque parcelle sauf la parcelle 45R, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, demandé par le notaire soussigné et daté du vingt-neuf mars deux mille vingt-quatre portant la référence N°10634563, énonce textuellement et partiellement ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES :

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

Pour la parcelle 45R, l'extrait de la même date et sous la même référence prévoit :

« SITUATION DANS LA BDES :

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) ?

OUI

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

Non

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

DOREHA : Activités ou installations anciennes/remblais référencées RHHT570703 : « Dépotoir Maes à Péruwelz (Rue de la Boiterie 36) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant			

Procédure

Statut de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
	30/06/1996	30/11/2005	Site géré par la SPAQUE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : non

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

Une copie de chaque extrait de la Banque de données de l'état des sols sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Au procès-verbal d'adjudication définitive, l'adjudicataire garantira :

1) avoir reçu un extrait de la Banque de données de l'état des sols précité où chaque bien n'est pas repris dans une zone particulière sous réserve de la parcelle 45R sous couleur pêche ;

2) avoir été informé par le notaire de la portée et des implications de ce classement pour le bien présentement acquis ;

3) en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire.

Le notaire a interrogé la Région Wallonne à ce sujet et toute information sera transmise à ce sujet à tout amateur à première demande.

B. - Le notaire instrumentant a interrogé par pli simple en date du huit février deux mille vingt-quatre le vendeur afin de savoir si :

1. le vendeur a exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ou a abandonné des déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;

2. le vendeur a connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.

3. une étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols a été effectuée sur le bien présentement vendu.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

ZONES INONDABLES

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Le bien prédécrit ne se situe pas dans une zone où l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau sous réserve d'un ruissellement élevé.

INSTALLATION ELECTRIQUE - MAISON

L'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques a été publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six. Cet arrêté entre en vigueur le premier juillet deux mille huit.

L'adjudicataire sera informé que la maison ayant été murée par décision administrative, aucun contrôle électrique n'a pu être effectué. Il apparaît en tous les cas que l'installation électrique devra être rénovée dans sa globalité par l'adjudicataire.

CITERNE A MAZOUT- MAISON

Par son courrier du premier avril deux mille vingt, le notaire instrumentant a interrogé le vendeur quant à savoir si le bien contenait une citerne à mazout de plus de trois mille litres ou d'une contenance également à trois mille litres.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - MAISON

Aucun système de chauffage n'existant dans le bien vendu (10K), il n'a pas été possible de faire réaliser un certificat PEB.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il est renvoyé ci-dessus pour les références de transcriptions et d'inscriptions hypothécaires.

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1224 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

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

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

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

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

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

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE - MAISON

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

Il est donné à connaître au candidat acquéreur que compte tenu de l'état du bien, aucune garantie ne peut être donnée sur la présence ou pas de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

IMPOTS

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

C. LES CONDITIONS GENERALES DE LA 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.

ADHESION

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 autre :

- 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.

ENCHERES

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 DEROULEMENT 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 comme déterminé par le site internet.

SYSTEME D'ENCHERES

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.

CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE

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 CLOTURE DES ENCHERES

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, et 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.

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

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cents euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

MISE A 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 LEGALE

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire Schoone, 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 et celles des articles 1214 et suivants 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.

DEGUERPISEMENT

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 A 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 éléction 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.

DECLARATION 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.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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 877 du C.civ.).

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 du prix de vente et des frais.

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

FRAIS

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule 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 générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

COMPENSATION

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

INTERETS 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 trois 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

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

accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

Article 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.

Aux termes des présentes, il est en particulier donné mandat aux collaborateurs de l'étude du notaire Cindy SCHOONE, pouvant agir ensemble ou séparément.

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.

D. LES DEFINITIONS AU SEIN DESQUELLES SONT SPECIFIES LES TERMES UTILISES

- 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 adjugé
- 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.

E. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 1. DECLARATIONS FISCALES – TAXE SUR LA VALEUR

AJOUTEE

Le Notaire soussigné déclare s'être informé de la qualité d'assujetti éventuel à la Taxe sur la Valeur Ajoutée des vendeurs.

ARTICLE 2. ELECTION DE DOMICILE

Le vendeur tant qu'il aura un siège en Belgique fera élection de domicile en son domicile. Il en sera de même pour l'adjudicataire.

ARTICLE 3. ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur, de même que celles des procès-verbaux d'adjudication. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites et des données reprises au registre national, l'exactitude des domiciles, noms, prénoms, domiciles lieux et dates de naissance et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Péruwelz, en l'étude, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, nous, Notaire, avons signé.