

Alexandre PICART - Notaire
Société à responsabilité limitée
6183 Courcelles (ex-Trazegnies), Sentier Saint-Joseph, 1
0803.142.776

MS/ 22400107-1/ Cahier des charges vente publique On line RUHWEDEL

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le trois mai

Nous, Maître **Alexandre PICART**, Notaire à la résidence de Courcelles (ex Trazegnies),

A LA REQUETE DE :

(...on met...)

Nous, Notaire, avons dressé comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE PUBLIQUE ON LINE des biens ci-après en exécution de l'ordonnance prévatée :

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 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.

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

COORDONNEES DE L'ETUDE

Notaire Alexandre PICART

Sentier Saint Joseph, 1

6183 Trazegnies

Tél : 071/46.28.80

Fax : 071/45.91.76

Courriel : Alexandre.picart@belnot.be

Heures d'ouverture :

- Lundi : l'étude travaille à bureau fermé
- Mardi, mercredi, jeudi : de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 – l'étude travaille à ligne téléphonique fermée l'après-midi
- Vendredi : de 9h00 à 12h30 – l'étude travaille à bureau fermé le vendredi après-midi

OBJET DE LA VENTE

1/ Description des biens

COMMUNE DE FROIDCHAPELLE- deuxième division - Fourbechies

Dans un ensemble immobilier étant un parc résidentiel de secondes résidences dénommé « Le Bosquet » :

a) le LOT 9 comprenant :

1°/ En propriété privative et exclusive : une parcelle de terrain sur laquelle est placée un chalet ossature bois à l'état de gros œuvre, sise lieu-dit « Parc résidentiel Le Bosquet 9 », paraissant cadastrée ou l'avoir été, selon titre ancien section A numéro 117D7 pour 2 ares 34 centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0117D7P0000, pour une contenance totale de 2 ares 20 centiares.

2°/ En copropriété et indivision forcée : un/trois cent trente-troisième des parties communes (1/333^{ème}) ainsi qu'il résulte des actes de base dont question ci-dessous

b) le LOT 10 comprenant :

1°/ En propriété privative et exclusive : une parcelle de terrain sise lieu-dit « Le Bosquet 10 », paraissant cadastrée ou l'avoir été, selon titre ancien section A numéro 117C7 pour 2 ares 37 centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0117C7P0002, pour une contenance totale de 2 ares 40 centiares.

2°/ En copropriété et indivision forcée : un/trois cent trente-troisième des parties communes (1/333^{ème}) ainsi qu'il résulte des actes de base dont question ci-dessous

c) le LOT 11 comprenant :

1°/ En propriété privative et exclusive : une parcelle de terrain sise lieu-dit « Le Bosquet 11 », paraissant cadastrée ou l'avoir été, selon titre ancien section A numéro 117C8 pour 2 ares 39 centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0117C8P0002, pour la même contenance.

2°/ En copropriété et indivision forcée : un/trois cent trente-troisième des parties communes (1/333^{ème}) ainsi qu'il résulte des actes de base dont question ci-dessous.

d) le LOT 115 comprenant :

1°/ En propriété privative et exclusive : une parcelle de terrain sur laquelle est placée un chalet ossature bois à rénover sise lieu-dit « Parc Résidentiel Le Bosquet 115 », paraissant cadastrée ou l'avoir été, selon titre ancien section A numéro 117A14 pour 3 ares 50 centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0117A14 P0003, pour la même contenance.

2°/ En copropriété et indivision forcée : un/trois cent trente-troisième des parties communes (1/333^{ème}) ainsi qu'il résulte des actes de base dont question ci-dessous.

e) le LOT 169 comprenant :

1°/ En propriété privative et exclusive : une parcelle de terrain sise lieu-dit « Parc Résidentiel Le Bosquet 169 », paraissant cadastrée ou l'avoir été, selon titre ancien section A numéro 117X5 pour 2 ares 40 centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0117X5 P0000, pour la même contenance.

2°/ En copropriété et indivision forcée : un/trois cent trente-troisième des parties communes (1/333^{ème}) ainsi qu'il résulte des actes de base dont question ci-dessous.

RAPPEL DE PLANS

Tel que les LOTS 9, 10, 11, 115 et 169 sont repris et figuré au plan général de lotissement demeuré annexé à l'acte de division reçu par le Notaire Charles DENIS à Philippeville, le 12 juillet 1977, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Charleroi le 20 juillet suivant, volume 7255 numéro 8.

Tel que les LOT 9, 10 et 11 sont également repris et délimités en un plan dressé par Monsieur VAN TRICHT, géomètre-juré à Lubbeck le 18 janvier 1978 (numéroté IV) et demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Charles DENIS, à Philippeville, le 13 juillet 1978.

Tel que le LOT 169 est délimité en un plan dressé par Monsieur VAN TRICHT, géomètre-juré à Lubbeck le 25 février 1977 (numéro II) et demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Charles DENIS, à Philippeville, le 23 juillet 1977.

Le notaire soussigné remettra à l'adjudicataire copie desdits plans, lequel devra s'engager, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause à tous titres, à les respecter.

ACTES DE BASE

Le notaire Alexandre PICART soussigné remettra aux adjudicataires copie de l'acte de base et de l'acte de base modificatif réglant le statut immobilier du Parc Résidentiel « Le Bosquet », savoir :

1) Un acte de base dressé par le Notaire Charles DENIS, à Philippeville, le 12 juillet 1977, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi, le 20 juillet suivant, volume 7255, numéro 8.

2) Un acte de base modificatif dressé par le Notaire Etienne LOMBART, à Philippeville, le 9 février 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le 4 juillet suivant, sous le numéro de dépôt 9724.

Les adjudicataires s'engagent à s'y soumettre, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres ou locataires.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet le bien, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfait connaissance de cet acte de division, et qu'il s'engage à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Dénommés ci-après invariablement « le bien » ou « les biens ».

La description du bien 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 le bien immeuble, 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.

2/ Origines de propriété

(...on omet...)

L'adjudicataire devra se contenter des origines de propriété qui précèdent sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

3/ Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°MISE A PRIX-ENCHERE MINIMUM

La mise à prix s'élève à :

-LOT 9 : 20.000,00 € (vingt mille euros)

-LOT 10 : 4.500,00 € (quatre mille cinq cents euros)

-LOT 11 : 4.500,00 € (quatre mille cinq cents euros)

-LOT 115 : 10.000,00 € (dix mille euros)

-LOT 169 : 5.000,00 € (cinq mille euros)

Le prix de vente est payable dans les six semaines de l'adjudication, sans intérêt jusqu'alors.

Concernant les lots 10, 11 et 169

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

Concernant les lots 9 et 115

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

2°DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est **5 juin 2024 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **13 juin 2024 à 14 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.

3°TANTIEME DE 0,00€ A 30.000,00€

Pour le prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00Eur), cette quote-part est fixée à quarante pour cent (40,00%) avec un minimum de deux mille cinq cents euros (2.500,00€).

4°JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier requérant et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Alexandre Picart soussigné **le 20 juin 2024 à 10 heures.**

5°CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire par l'adjudicataire.

6°VISITES

Les visites peuvent avoir lieu directement sur place, le domaine et les lots vendus inoccupés sont accessibles facilement.

7° PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite par l'impression d'affichettes placardées en l'Etude du Notaire soussigné et sur le bien susdécrit et par inscription sur le site internet de la Fédération des Notaires et sur les sites immobiliers « immoweb.be » et « Biddit » et ce, pendant au minimum trois semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

8° TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - OCCUPATION

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

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

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

A ce sujet, il est ici précisé que tous les lots sont libres d'occupation.

Remarques relative à l'inscription d'un domicile dans les biens vendus.

Le notaire soussigné attire l'attention sur le fait que les biens se situent en zone de loisirs au plan de secteur de Thuin-Chimay et notamment sur la législation sur les domiciliations et particulièrement sur la dernière modification récente de la loi dite "TOBBACK" qui prévoit que les domiciles "imposés" par ladite loi seront exclusivement des domiciles provisoires.

Ils également précisé que les biens sont soumis à l'application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05/03/2020 (M.B. du 20/03/2020) inscrivant la zone de loisirs dite « Le Bosquet » à Froidchapelle sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.11.64 du Code du Développement territorial en vue de bénéficier de l'affectation en zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25bis du Code du Développement territorial. Il est ici précisé que la modification future du zonage au sein duquel se situe les biens ne confère aux candidats acquéreurs aucun droit acquis actuel permettant de s'y domicilier sans autorisation spécifique.

Les candidats adjudicataires sont vivement et expressément invités à consulter le service compétent de l'administration communale de Froidchapelle en vue de connaître les possibilités concrètes d'établir, en les biens vendus, un domicile à titre principal, aucune garantie ne pouvant être fournie en l'espèce par le notaire soussigné.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Pareillement, le notaire soussigné attire l'attention des adjudicataires sur l'incidence qu'un refus de domiciliation pourrait avoir en matière de liquidation des droits d'enregistrement et notamment sur la perte du bénéfice du taux réduit pour habitation modeste en raison du non-respect des conditions de maintien de celui-ci.

9° 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.

Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.

10° ETAT DU BIEN – VICES

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

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

11° LIMITES – CONTENANCE

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

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

12° MITOYENNETES- SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantage.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Conditions spéciales

A l'acte reçu par le notaire Etienne LOMBART, à Philippeville, à l'intervention de Maître Albert Bouttiau, le 11 février 2015 (Lot 11) ainsi qu'à l'acte reçu par le notaire Etienne LOMBART, prénommé, à l'intervention de Maître Philippe Dupuis, du 19 janvier 2015 (lot 169), il est textuellement repris ce qui suit :

« Aux termes d'un acte reçu par le Notaire François DELMARCHE, à Ransart, le 31 juillet 1997, il est textuellement repris ce qui suit :

«CONDITIONS SPECIALES - RAPPEL

Pour autant que de besoin, il est porté à la connaissance de l'acquéreur que dans l'acte prévalant reçu par le notaire Charles DENIS à Philippeville, à l'intervention du notaire Luc VAN DEN HOVE de Genk, le huit novembre mil neuf cent septante-neuf, il y est expressément stipulé ce qui suit sous le titre

«MANDAT »

«Conformément à l'acte de base :

«a) L'acquéreur s'engage à première demande de la Commune à lui céder gratuitement tous ses droits dans les parties communes reprises sous-section 1.-E.- de l'acte de base et donne à cet effet, par les présentes, tous pouvoirs à IMBOFA, qui accepte, sans exception ni réserve,

« -aux fins de signer tous actes et pièces transférant gratuitement à la Commune les droits en question.

« b) L'acquéreur donne, par les présentes, tous pouvoirs à IMBOFA, qui accepte :

«- aux fins d'apporter, dans le cadre des prescriptions urbanistiques, toutes modifications qu'elle jugera utiles sur la qualification, l'affectation des biens, la modification de régime, le changement de limites des parcelles dans les biens restant lui appartenir, sans que l'opération, donne lieu à un recours contre la comparante ;

« -aux fins de modifier la répartition dans les droits de copropriété et la participation aux frais en cas d'agrandissement du parc. résidentiel et de les mettre en concordance avec la nouvelle situation. »

A l'acte reçu par le notaire Etienne LOMBART, à Philippeville, le 7 août 2013 (Lot 115), il est textuellement repris ce qui suit :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître François GILMANT, Notaire à Huy, et à l'intervention de Maître Luc VAN DEN HOVE, Notaire à Gand, le 25 juillet 1974, il est textuellement repris ce qui suit :

« La société acquéreuse sera purement et simplement subrogée aux droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne le permis de lotir délivré le 13 septembre 1973, et à la partie vendue uniquement, et notamment, elle s'oblige et s'engage à exécuter les travaux d'infrastructure et d'urbanisation des biens, objets des présentes, en conformité des plans, prescriptions et délais prévus au dossier autorisant le lotissement, ainsi qu'au dossier complémentaire modificatif du 14 janvier 1974.

La société acquéreuse reconnaît avoir reçu, des vendeurs, les plans et documents relatifs au lotissement et en donne décharge.

La société acquéreuse a reçu les plans et documents des vendeurs et les a acceptés comme ayant été dressés et rédigés de bonne foi, toutes erreurs et/ou vices cachés qu'ils pourraient contenir, ne pourront jamais être

mis à charge de vendeurs, sauf en cas de fraude caractérisée et intentionnelle, sans que les tiers, non parties à l'acte, ne puissent s'en prévaloir.

Il est entendu entre parties aux présentes, que :

- a) *la société acquéreuse et/ou ses ayants droit ou ayants cause à tous titres, sera tenue d'assurer aux "Blocs 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 et 10 " le raccordement aux services des eaux, électricité, au canalisation d'eaux usées, ainsi que les commodités et services en usage dans le lotissement, comme sanitaires - club house - service des poubelles, jeux etc..., la présente liste étant exemplative et non limitative avec juste rétribution des commodités et service communautaire de caractère de non aedificandi.*
- b) *la société acquéreuse sera tenue, moyennant une juste rétribution, d'assurer aux parcelles réservées, les fournitures nécessaires en eau, électricité, ainsi que le raccordement aux (eaux usées) lire canalisations d'eaux usées.*
- c) *les vendeurs s'engagent à imposer aux propriétaires locataires ou usagers desdites parcelles réservées, le respect de toutes les prescriptions et règlement d'ordre intérieur qui seront d'application dans le parc résidentiel.*
- d) *la société acquéreuse est subrogée dans les droits et obligations des vendeurs, en ce qui concerne les contrats actuellement conclus avec les entreprises et supporteront le coût des travaux actuellement en cours et/ou déjà exécuter par les firmes FRANCO/S - DELIT et MONQUEREY, AMALABERQUE et TELEC.*
- e) *BLOC 10 - les vendeurs s'interdisent toutes constructions fixes ou mobiles à usage d'habitation sur le bloc 10, ils déclarent formellement consentir à cette zone privée et non.
Seule la société acquéreuse ou ses ayants droit ou ayants cause, peut les autoriser, par écrit, moyennant demande expresse et préalable, à y ériger des constructions ou à y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.*
- f) *SERVITUDES - il est créé, par les présentes, une servitude de passage, sur les parcelles reprises sous lettres " A. B. C. D. E. F. " et " G. H. I. J. " au plan ci-annexé.
Les vendeurs créent et constituent sur les voiries, sentiers et pistes équestres, une servitude de passage au profit des biens restant leur appartenir et délimités au plan ci-annexé sous teinte rouge et dénomination de " BLOCS 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 et 10 ".*
- g) *l'infrastructure, savoir ; les canalisations et gaines d'eaux, d'eaux usées et électricité, la voirie de la parcelle délimitée sous lettres "A. B. C. D. E. F. " sera à la charge exclusive des vendeurs, pour l'exploitation des parcelles riveraines uniquement, la société acquéreuse s'engageant formellement à leur en fournir les raccordements.*
- h) *la servitude de passage sur ladite parcelle " A.B. C. D. E. F. " ne portera que sur la partie effectivement exécutée de la voirie.*
- i) *le restant de l'infrastructure du lotissement est, comme de droit, à charge de la société acquéreuse ».*

Les adjudicataires seront, chacun en ce qui le concerne, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres, subrogés à l'égard des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

13°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.

14°ACTIONS EN GARANTIE

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

15° IMPOTS – CHARGES COMMUNES

1. Impôts

Les adjudicataires paieront et supporteront toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu à partir de l'adjudication définitive. Il en ira de même des charges du domaine.

2. Charges ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de l'adjudication définitive au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

3. Charges extraordinaires et appels de fonds

- **Charges extraordinaires :**

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire Alexandre PICART, soussigné, a demandé au syndic, étant la société SOBER SYNDIC SRL, à Marcinelle en date du 26 octobre 2023 notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu par mails des 23 novembre 2023 et 14 mars 2024.

Le notaire soussigné remettra aux adjudicataires copie de la réponse du syndic, laquelle n'est pas reproduite aux présentes.

Conformément à la loi, l'adjudicataire est tenu, 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 3.94 du Code civil.

1).- L'adjudicataire supportera :

1° le montant 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° un état 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° un état 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° un état 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.

2)- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3)- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4)- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'association des copropriétaires porte le numéro BCE 0850.674.558.

4. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur 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.

16° STATUT ADMINISTRATIF – OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les adjudicataires se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement, en ce compris 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 ils peuvent 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.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;

- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :

- * la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;

- * la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

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

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

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

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).

- la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le(s) notaire(s) n'a (ont) dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

- il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, 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 office public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

°Cession de permis

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

°Mentions et déclarations prévues par le Code de Développement Territorial (ci-après « CoDT ») (art. D.IV.99 et 100)

A/ Il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
 1. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
 2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
 3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et travaux antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.
- Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

B/ Le vendeur déclare concernant :

1° *les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables* : que le bien est situé suivant le plan de secteur « en zone de loisirs ».

2° *la soumission du bien, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation à l'application d'un guide régional d'urbanisme* : néant.

3° *la situation au regard du projet de plan de secteur* : qu'il n'a pas connaissance d'un projet de plan de secteur.

4° *la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal, d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation* :

-que le bien est situé dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par décision du collège échevinal du 13/09/1973 (réf. 10/56029/1C-2), modifié les 14/01/1974, 31/10/1974, 08/08/1975, 15/03/2005 et 03/02/2009

5° *la soumission du bien au droit de préemption ou la reprise dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant* : qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il n'est pas grevé d'un droit de préemption établi en vertu du CoDT.

6°a) *la situation du bien 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* : que le bien ne se situe pas dans un tel site.

b) *l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine* : que le bien n'est pas inscrit sur cette liste.

c) *le classement du bien en application de l'article 196 du même Code* : que le bien n'est pas classé.

d) *la situation du bien dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code* : qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris dans une telle zone.

e) *la localisation du bien dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visées à l'article 233 du même Code* : qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris dans une telle zone.

7° le bénéficiaire d'un équipement d'épuration des eaux usées et l'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 :

-que le bien est repris au PASH en zone d'assainissement autonome de loisirs.

-que le bien est raccordable à l'égout;

-que le bien bénéficie d'un accès à une voirie (privée) suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de donnée de l'état des sols : les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés des 7 décembre 2023 énoncent ce qui suit :

« 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.».

9° l'exposition du bien à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, la situation dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 et l'existence d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° :

-que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de la Sambre

10° la situation du bien dans un plan relatif à l'habitat permanent :

-que le bien est situé dans le plan relatif à l'habitat permanent.

11° Quant à l'existence d'un plan particulier ou général d'alignement :

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par un plan d'alignement ;

12° Quant à l'existence d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers :

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

C/ Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception :

-d'un permis de lotir autorisé par décision du collège échevinal du 13/09/1973 (réf. 10/56029/1C-2), modifié les 14/01/1974, 31/10/1974, 08/08/1975, 15/03/2005 et 03/02/2009

-d'un permis d'urbanisme délivré le 21 septembre 2015 à Monsieur *****pour régularisation d'une habitation sur la parcelle 9

-d'un permis d'urbanisme délivré le 15 août 1981 à Monsieur *****pour le placement d'une caravane sur la parcelle 10 (actuellement vide)

-d'un permis d'urbanisme délivré le 11 janvier 1982 à Madame *****pour le placement d'une caravane résidentielle sur la parcelle 11 (actuellement vide)***** RUHWEDEL pour la construction d'un chalet sur la parcelle 115

- d'un permis d'urbanisme délivré le 24 novembre 1980 à Monsieur *****pour le placement d'une caravane sur la parcelle 169 (actuellement vide).

Par mail du 20 novembre 2023, la commune de Froidchapelle a confirmé que :

« - seuls les permis et plans des LOT 9 et LOT 115 sont disponibles.

- les autres plans sont sans objet, les parcelles étant vides et les permis périmés.

- le permis du lot 9 est périmé pour la partie restante des travaux ».

D/ Le vendeur déclare que le bien ne provient pas d'une division pour laquelle une notification préalable telle que visée à l'article D.IV.102 était nécessaire.

E/ Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1^{er}, 1, 2° ou 7° et 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 vendeur déclare, s'agissant de la situation *future* qu'il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

F/ Sur interpellation du(des) Notaire(s) instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci sous réserve de ce qui serait dit ci-avant.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises les titres antérieurs.

G/ Conformément au CoDT, la Commune de Froidchapelle a été interrogée par recommandé avec accusé de réception en date du 26 octobre 2023.

Ladite Commune a répondu par courrier du 9 novembre 2023, (dont les parties déclarent avoir reçu copie antérieurement aux présentes) textuellement ce qui suit :

« *Le(s) bien(s) en cause :*

1° *se trouvent en zone de loisirs au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10/09/1979;*

2° *n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;*

3° *n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation;*

4° *n'est pas situé dans un périmètre 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 du Code;*

5° *n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;*

6° *n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;*

7° *n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;*

8° *n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;*

9° *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;*

10° *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs*

11° *n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;*

12° *sont repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;*

13° *sont situés dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par décision du collègue échevinal du 13/09/1973 (réf. 10/56029/1C-2), modifié les 14/01/1974, 31/10/1974, 08/08/1975, 15/03/2005 et 03/02/2009;*

14° *ont fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977: le 21/09/2015 à M. *****pour la régularisation d'une habitation sur la parcelle 9; le 15/08/1981 à M. Jacques PEETERS pour le placement d'une caravane sur la parcelle 10 (actuellement vide); le 11/01/1982 à Mme Francine GOBEAU pour le placement d'une caravane - résidentielle sur la parcelle 11 (actuellement vide); ... (on omet ...); le 03/09/2013 à M***** pour la construction d'un chalet sur la parcelle 115; le 24/11/1980 à M. ***** pour le placement d'une caravane sur la parcelle 169 (actuellement vide);*

15° *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;*

16° *n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine valable;*

17° *ne fait à notre connaissance, pas l'objet d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 § 1er, 1, 2° ou 7°;*

18° est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de la Sambre approuvé par le Gouvernement wallon le 15/03/2007;

19° n'est pas reprise à l'Inventaire du Patrimoine monumental de la Belgique;

20° est situé en zone d'assainissement autonome de loisirs au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin hydrographique de la Sambre (PASH) approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005; 21° est raccordable à l'égout;

22° est situé le long d'une voirie privée;

23° n'est pas frappé, à notre connaissance, d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières;

24° n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres;

25° n'est ni longé ni traversé par un sentier ou chemin vicinal non désaffecté repris à l'Atlas des Chemins vicinaux;

26° n'est pas longé par un cours d'eau repris à l'Atlas des Cours d'Eau;

27° autres renseignements utiles : les biens sont soumis à l'application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05/03/2020 (M.B. du 20/03/2020) inscrivant la zone de loisirs dite « Le Bosquet » à Froidchappelle sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.11.64 du Code du Développement territorial en vue de bénéficier de l'affectation en zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25bis du Code du Développement territorial.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Froidchappelle dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Une copie de la lettre du 9 novembre 2023 prévatée sera remise à l'adjudicataire.

Etat du sol

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols datés du 7 décembre 2023 énoncent ce qui suit pour chacune des parcelles.

« 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.».

Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er 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 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans qu'il soit exigé de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

°Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

Il semble que le bien n'ait fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention de l'article 60 du décret du

11 mars 1999.

Il est donné connaissance par le notaire soussigné du fait, qu'en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres, il est obligatoire pour le propriétaire :

* d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers ainsi que de l'équiper d'un système anti-débordement.

* de demander un permis d'environnement à l'administration communale.

Les vendeurs ont déclaré qu'il n'existe pas dans le bien vendu de réservoir à mazout de trois mille litres ou plus ni de citerne à gaz de plus de 300 litres et que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

°DéTECTEURS incendie

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de la pose de détecteurs incendie dans le bien susdécrit.

°Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur a déclaré que l'article quarante-huit de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles n'est pas applicable au transfert qui est constaté par le présent acte.

°Panneaux photovoltaïques :

Le vendeur a déclaré que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

°Certificat de Performance Energétique (PEB) -ARRETE ROYAL RELATIF AUX INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Pas d'application

° Certibeau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021.

- ne pas avoir demandé de CertIBEau.

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire pour les présentes.

° Déclaration relative a l'observatoire foncier wallon

Nous n'avons pas connaissance qu'une activité agricole soit actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

° Abonnements eau, gaz, électricité

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

° Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

° Code Wallon de l'habitation durable.

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et notamment, des dispositions

particulières en matière de logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

16. Transfert des risques – Assurance

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.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu qu'il ne peut garantir que le bien vendu est ou restera couvert par l'assurance du vendeur.

17. Contrats de raccordement

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.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

CONDITIONS GENERALES

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'adjudger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure 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, compareaisse 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, **avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur *biddit.be* (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porteur ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (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 pourcent (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.

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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais

occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 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.

DISPOSITIONS FINALES

1/ Clause d'annexe

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

2/ Certificat d'identité

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

3/ Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) payé selon déclaration du notaire instrumentant.

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé à Trazegnies, en l'Etude, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, Nous Notaire avons signé.