

Hervé BEHAEGEL, Notaire TABELIO société notariale SRL RPM – TVA : BE(0)823.632.740	e-registrat°	<input type="checkbox"/>	D. Écrit.	50€	Répertoire n°	32141
	D. Enreg.		50 €		Annexe(s)	non

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE – CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ;

Le dix-huit novembre ;

Nous, Maître Hervé BEHAEGEL, de résidence à Saint-Gilles (1060 Bruxelles) ;

Avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente online sur biddit.be, auxquelles seront adjugés les biens ci-après décrits, **à la requête de :**

**

Lesquels nous ont en outre expressément dispensé de toute formalité de signification dans le cadre de la procédure de mise en vente et de ses suites.

Ci-après dénommés indifféremment « Le propriétaire – le vendeur – le requérant »

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les procurations, ci reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1. Coordonnées de l'étude

Pour tous renseignements utiles concernant la présente vente online, il peut être pris contact directement avec l'étude du notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, avenue des Villas, 46. Tel. : + 32 2 537.10.25.

2. Désignation du bien

COMMUNE DE SAMBREVILLE – 1^{ère} division – Auvelais

Dans un ensemble industriel comprenant abri, parking, bureaux, anciennes verreries, centrale électrique, sur et avec terrain, sis **Rue des Glaces Nationales, 173+ et 175+**, cadastré selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E, numéro 598CP0000 pour une contenance de 48 centiares, numéro 598EP0000 pour une contenance de 14 ares 92 centiares, numéro 0344S2P0000 pour une contenance de 5 ares 59 centiares, numéro 598HP0000 pour une contenance de 7 hectares 18 ares 66 centiares, numéro 598PP0000 pour une contenance de 93 centiares, numéro 598RP0000 pour une contenance de 62 centiares, numéro 0344X3P0003 pour une contenance de 1 hectare 23 ares 98 centiares, numéro 598MP0000 pour une contenance de 2 hectares 56 ares 19 centiares, numéro 598KP0000 pour une contenance de 4 ares 5 centiares, numéro 598LP0000 pour une contenance de 1 hectare 80 ares 96 centiares, numéro 598AP0000 pour une contenance de 6 hectares 14 ares 55 centiares et numéro 0344Z3P0000 pour une contenance de 1 are 1 centiare.

Dans l'entité A

Le Lot 2, (rue des Glaces Nationales, 169/67) comprenant les sous-lots 2.1 et -1.2, repris sous teinte verte au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au rez-de-chaussée : un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, comprenant des pièces séparées pourvu d'une structure portante de la toiture, un escalier vers le sous-sol et un accès à la toiture, et avec son volet pour véhicule utilitaire et ses deux portes piétonnes.

* au sous-sol : une cave avec sa porte pour véhicule utilitaire, accessible par une rampe extérieure et par l'escalier depuis le rez-de-chaussée.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte ou de béton dont la rampe d'accès au sous-sol et partiellement remblayée et arborée (coté Sambre)

- en copropriété et indivision forcée :

Six cents/dix millièmes (600/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 11 février 2019, transcrit au bureau de Sécurité Juridique de Namur, le 22 février suivant, sous la référence 01959, à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean-François POELMAN, prénommé, le 13 novembre 2019, transcrit au bureau de Sécurité Juridique de Namur, le 29 novembre suivant, sous la référence 14721, et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean-François POELMAN, prénommé, le 28 mai 2020, au bureau de Sécurité Juridique de Namur, le 5 juin suivant, sous la référence 6189.

Revenu cadastral non-indexé du bien vendu : 22.276 € (lot 2).

Ci-après désigné « le bien ou les biens ».

Ces pièces (constituant le titre de propriété de l'adjudicataire) ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

3. Origine de propriété

**

4. Mise à prix

La mise à prix s'élève à un million quatre cent mille euros (1.400.000 EUR).

5. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à cinq mille (5.000) euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

6. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 2 décembre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 10 décembre 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.

7. 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 Behaegel le vendredi 13 décembre 2024 à 14 heures.

8. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires aux jours et heures suivants :

- les lundis 18 et 25 novembre, ainsi que 2 et 9 décembre de 12h à 14h ;
- les jeudis 21 et 28 novembre, ainsi que 5 décembre de 12h à 14h ;

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.

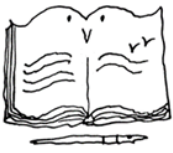
Les visites se font sous la seule et unique responsabilité des amateurs sans que le notaire ne puisse être tenu de quoi que ce soit.

9. Condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire.

10. Transfert de propriété – Transfert des risques - Assurance

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



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

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

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.

11. Jouissance

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations, même non renseignées, dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Le bien sera libre de toute occupation de telle sorte que l'adjudicataire en aura la jouissance par la libre disposition des lieux et la remise des clés ainsi que tous autres moyens d'accès après complet paiement du prix et des frais.

12. 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 non-apparents 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.

Le requérant - propriétaire ne garantit pas à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute infraction urbanistique qui pourrait exister dans le bien vendu, sans recours contre le propriétaire.

Le requérant - propriétaire déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de mэрule ou d'amiante, sous réserve de ce qui est repris dans l'inventaire amiante du 23 juillet 2015 et son annexe du 20 janvier 2020 dont copie sera remise à l'adjudicataire.

L'adjudicataire sera tenu de prendre le bien dans son état, en connaissance de cause quant à la toiture dépendant de la copropriété et les fuites qu'elle comporte : l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et procédures du vendeur à l'encontre de la copropriété et du syndic.

13. Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

14. Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyenneté(s).

15. Servitudes et conditions spéciales

Le 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'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.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire contenus dans son titre de propriété, 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.

A ce titre, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur les clauses suivantes, qui résultent du titre de propriété du vendeur, dont mention ci-avant :

« 8) **Contrats de raccordement**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'adjudicataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix sous réserve de ce qui est exposé ci-après et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

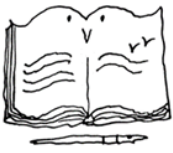
Le bien vendu comporte un raccordement à l'électricité et à l'eau.

Le réseau d'eau comprend plusieurs compteurs SWDE à l'entrée du réseau et des compteurs à sa sortie dans les lots privatifs et dans les parties communes. Le coût total des charges d'eau est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du prix effectif du mètre cube consommé, tel que mieux détaillé dans l'acte de base.

L'adjudicataire accepte de manière irrévocable le principe de se fournir exclusivement en eau et en électricité par l'intermédiaire de l'association des copropriétaires et renonce à son droit d'élire son propre fournisseur pour sa consommation privative.

Par ailleurs, le vendeur rappelle que le réseau électrique est un réseau fermé professionnel soumis au décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, que ce décret impose notamment la signature d'un contrat de raccordement entre le gestionnaire de réseau fermé professionnel (GRFP) et chacun des utilisateurs du réseau fermé professionnel (URFP) et que les installations doivent faire l'objet de contrôle régulier par des organismes agréés et que le réseau basse tension doit faire également l'objet d'un entretien et d'un contrôle régulier par des organismes agréés suivant le règlement général pour les installations électriques (RGIE). Le contrat de raccordement dénommé « Contrat de raccordement au réseau fermé professionnel site Saint-Gobain » doit être signé individuellement par les nouveaux copropriétaires au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le vendeur attire l'attention sur le fait qu'il est précisé que l'association des copropriétaires, en tant que GRFP, pourra procéder à tout arrêt de fourniture électrique vers des lots sujets à des non-conformités techniques ou des défauts de paiement.

L'adjudicataire accepte de manière irrévocable le principe de contracter un seul fournisseur d'électricité pour l'ensemble du complexe et renonce au profit de l'association des copropriétaires à son droit d'élire son propre fournisseur pour sa consommation privative. Il s'engage à signer, au plus tard à la passation de l'acte



authentique, un mandat illimité d'éligibilité du fournisseur d'électricité en faveur de l'association des copropriétaires.

La présente clause est une condition essentielle de la présente vente sans le respect de laquelle elle n'aurait pas été convenue. L'adjudicataire s'engage formellement à imposer le respect de celle-ci à tous ayants-droits et/ou ayants cause éventuels.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Il est rappelé que l'acte de base stipule, notamment, textuellement ce qui suit :

« Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants doivent, avant le démarrage de leurs activités et en tout temps, disposer de certificats de conformité de leurs lot et installations privatives et des permis nécessaires à leurs activités.

A titre transitoire pour les locaux occupés à la date des présentes, l'ensemble de ces mises en conformité seront réalisées par l'occupant et aux frais de celui-ci au plus tard à la signature de l'acte authentique de la 1ère vente d'un lot privatif.

Il est notamment rappelé que l'alimentation électrique d'un lot privatif doit faire l'objet d'un contrat de raccordement entre l'association des copropriétaires et le nouveau copropriétaire. Suivant les exigences de la législation, chaque nouveau copropriétaire devra faire vérifier périodiquement son installation électrique par un organisme agréé et en remettre le certificat de conformité au syndic. Il est également rappelé que les mesures de prévention incendie doivent être approuvées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par toute autre autorité, dont le rapport de conformité doit être remis au syndic.

Si leurs activités nécessitent une autorisation administrative ou un permis quelconque tel que le permis d'environnement, les nouveaux copropriétaires et/ou occupants en remettront une copie complète au syndic.

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants sont tenus de se conformer à toutes dispositions actuelles ou à venir qui résultent d'une réglementation ou de prescriptions imposées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par la compagnie d'assurance.

L'usage des ponts roulants est soumis à leur contrôle périodique par un organisme agréé, les rapports de ces derniers seront transmis au syndic à première demande.

Il est conféré au syndic un mandat irrévocable l'autorisant par toutes voies de droit et après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile, de faire arrêter les activités d'un nouveau propriétaire et/ou occupant, le cas échéant par une coupure de l'alimentation électrique, tant que ce dernier ne dispose pas des documents et autorisations décrites ci-dessus.

L'association des copropriétaires est autorisée à procéder à la coupure de l'alimentation électrique du lot non conforme après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile. »

A ce propos, le requérant-propriétaire déclare :

* que malgré ses démarches, le contrat de raccordement dont il est fait mention ci-avant n'a pas été signé par ses soins, malgré les démarches entamées auprès du syndic et de la copropriété ;

* qu'il a fait réaliser le contrôle électrique du bien vendu en date du 27 février 2022, lequel a conclu à la conformité de l'installation.

16. Abonnements eau, gaz, électricité

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

17. Impôts

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

18. Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

19. 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.

20. Copropriété

01.- Renseignements transmis par le syndic.

A/ Le Notaire Hervé Behaegel, soussigné, a interrogé le syndic le 17 septembre 2024 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le Notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société FIDUCIAIRE THIBAUX, à Sivry-Rance, a répondu par courrier daté du 29 octobre 2024. L'adjudicataire recevra copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic. Le propriétaire-vendeur dispense les Notaires soussignés de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Le propriétaire-vendeur déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance :

↳ De décisions relatives à des travaux et qu'il n'est pas envisagé d'effectuer dans un avenir rapproché des travaux susceptibles d'entraîner des dépenses extraordinaires ;

↳ De litige impliquant l'association des copropriétaires, à l'exception du litige l'opposant à la copropriété relativement à la réparation de la toiture ;

↳ D'emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

B/ L'adjudicataire déclare savoir que, conformément à la loi, il est tenu à l'égard de la copropriété et nonobstant toute clause contraire, 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. Il reconnaît avoir eu le loisir de s'informer et de prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

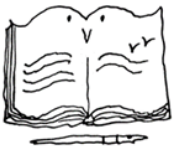
02.- Charges ordinaires.

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

03.- Charges extraordinaires.

L'adjudicataire supportera :

- ◆ 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 ;

◆ Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale 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 ;

◆ Les 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 ;

◆ Les 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.

Par "date d'exigibilité", les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Sans préjudice des droits des tiers pour ce qui concerne l'obligation à la dette, les parties conviennent que les effets liés à la transmission des biens s'opèrent **à la date du présent acte**.

Ces montants seront supportés par l'adjudicataire pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature de ladite vente.

04.- Fonds de Réserve.

Conformément à la loi, la quote-part du propriétaire-vendeur dans le **fonds de réserve** demeurera acquise à l'association des copropriétaires.

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

05.- Créances de la copropriété

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

06.- Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du propriétaire-vendeur.

07.- Adresse des parties et conventions des parties.

Le propriétaire-vendeur déclare qu'il maintiendra son siège en son emplacement actuel.

08.- Privilège de l'association des copropriétaires

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

Le vendeur déclare savoir que le Notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien.

STATUT ADMINISTRATIF

Section 01 : Généralités.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) auprès du service compétent, et qu'il ne pouvait demeurer passif tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Tous les permis, autorisations et déclarations relatifs au bien dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire à la signature des présentes. Le requérant - propriétaire s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire pour accomplir les formalités requises ou à les accomplir lui-même si elles devaient réglementairement être accomplies par lui.

Les informations fournies par le vendeur sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

En outre, il est rappelé :

↳ Que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le **Code Wallon du Développement Territorial** ci-après dénommé le « **CoDT** » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ; le Décret du 11 mars 1999 relatif au **permis d'environnement**, ci-après dénommé le « **D.P.E** » ; le Décret du 5 février 2005 relatif aux **implantations commerciales**, ci-après dénommé le « **D.I.C.** » ; le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la **performance énergétique des bâtiments**.

↳ Qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

↳ Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

↳ Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Section 02 : contrôle subsidiaire du Notaire/informations :

A/ Le(s) Notaire(s) précise(nt) que son(leur) obligation d'information :

↳ Qu'elle s'exerce *subsidiativement* à celle du requérant - propriétaire ;

↳ Qu'elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles ;

↳ Qu'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(s) Notaire(s) invite(nt) les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

Mission du(es) Notaire(s) : Les parties déclare savoir et accepter qu'il ne rentre pas dans la mission du(des) Notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Section 03 : Informations légales

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur déclare, notamment sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Sambreville le 22 août 2024, dont copie sera remise à l'adjudicataire, ce qui suit.

01.- Normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

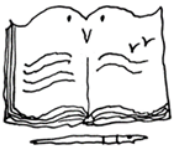
Le bien :

↳ Est situé à partir de la voirie en zone industrielle au plan de secteur de Namur ;

↳ N'est pas soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT ;

↳ N'est pas situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 et suivants du CoDT (sites à réaménager, revitalisation urbaine ou rénovation urbaine), mais est situé dans l'inventaire des sites à réaménager ;

↳ N'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.1 et suivants et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; toutefois, l'acquéreur déclare être informé de l'aménagement du futur rond-point devant le CO1 qui pourrait nécessiter une expropriation ;



↪ N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;

↪ N'est pas classé en application de l'article 196 du Code Wallon du Patrimoine ou visé par une procédure de classement en cours ;

↪ N'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code Wallon du Patrimoine ;

↪ N'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code Wallon du Patrimoine.

↪ Est situé dans une zone de présence potentielle d'anciens puits de mine ;

↪ Est situé en zone d'assainissement collectif ;

↪ Le vendeur n'a pas connaissance que le bien soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000 etc.).

↪ Le vendeur n'a pas connaissance que le bien soit exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

↪ Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

↪ Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit est situé dans une telle zone (site INOVYN Manufacturing Belgium SA (SOLVIC sa) à Jemeppe-sur-Sambre).

↪ Le vendeur déclare que le bien bénéficie d'un accès à une voirie (actuellement dénommée « Rue des Glaces Nationales ») suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

↪ Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans à l'exception des permis :

- numéro 151 du 26 avril 2007 délivré à Saint Gobain Benelux pour la pose d'une dalle et son accès voirie pour accueillir des silos de stockage à oxygène ;

- numéro 153 du 26 avril 2007 délivré à Saint Gobain Glass pour détournement de la route et placement d'appareillage électrofiltre ;

- numéro 50 délivré le 16 août 2007 à Saint Gobain Glass pour la construction d'un hall industriel ;

- permis unique délivré le 7 janvier 2016, sous la référence SU/CB/BL/CB001, ayant pour objet la démolition de halls, de bâtiments, de deux cheminées, de trois cuves à mazout, d'un château d'eau, un chantier d'enlèvement d'amiante et l'aménagement d'une voirie pompier.

02.- Aménagement et urbanisme opérationnels :

Le bien n'est pas situé dans le périmètre ni d'un site à réaménager, ni d'une zone de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine.

03.- Zones à risque d'inondation :

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire que le bien se trouve dans une zone d'aléa d'inondation de valeur faible, moyenne et élevée par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien puisse faire l'objet d'un risque particulier d'inondation.

04.- Protection de la nature :

Le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou un site Natura 2000, (article D.IV.57 du CoDT), il ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ;

05.- Habitat permanent :

Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Section 04 : Conformité de la situation existante.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien 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 est repris ci-avant. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'informations.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1^{er} avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique. Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage industriel. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

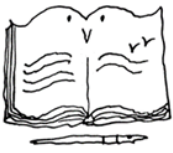
Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables à l'exception de ce qui est précisé ci-avant et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Section 05 : Certibeau :

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est, dans ce cas, pas obligatoire.



01. : Permis d'environnement.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) sous réserve de ce qui suit :

- permis d'environnement délivré le 15 mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45, ayant pour objet le renouvellement de l'autorisation d'exploiter la production de verre plat par le procédé float et la découpe du verre (expirant le 9 octobre 2026) ;
- autorisation de déversement des eaux usées délivrée le 15 mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45/2006 (expirant le 9 octobre 2026) ;
- avenant IPPC Coater délivré le 1^{er} mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45/2006, ayant pour objet la mise en conformité par rapport à la directive IPPC (expirant le 24 novembre 2024) ;
- autorisation de prise d'eau industrielle en rive droite de la Sambre délivrée le 2 juillet 1925, pour une durée illimitée.

L'adjudicataire sera tenu de se concerter avec l'association des copropriétaires pour ce qui concerne les établissements de classe 2 et de se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, pour autant que de besoin et sans que le vendeur ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

02. : Citernes à mazout.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout.

03. : État du sol.

01.- Information légale : Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le(s) Notaire(s) soussigné(s) sur le Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel tout personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – requérant - propriétaire 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.

02.- Pollution du sol :

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 29 juillet 2024 énonce 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 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) ? : **Oui***

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

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

*** GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00000789 : « SAINT-GOBAIN SEKURIT BENELUX SA »**

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 344 Y 3	A	22/02/2019	DS00000789P002164_CCS
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/	A	14/03/2022	DS00000789P002164_CCS2

section E parcelle n° 344 Y 3			
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 344 Z 3	A	22/02/2019	DS00000789P004136_CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Travaux	13/12/2017	01/02/2019	Clôturé(e)	-
Projet d'assainissement	28/06/2018	04/01/2019	Approuvé(e)	-
Projet d'assainissement	11/05/2017	13/12/2017	Approuvé(e)	-
Etude de caractérisation	16/06/2014	11/05/2017	Approuvé(e) + PA	-
Etude d'orientation	10/04/2014	08/05/2014	Approuvé(e) + EC	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CSS ou attestation : **Non**

*** GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée**

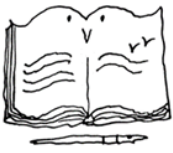
DS00000952 : « SAINT-GOBAIN GLASS BENELUX SA »

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 468 E 3	A	13/07/2018	DS00000952P002981_CCS
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 344 X 3	A	13/07/2018	DS00000952P002982_CCS
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 344 S 2	A	13/07/2018	DS00000952P002984_CCS
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 344 E 004	A	13/07/2018	DS00000952P005833_CCS
SAMBREVILLE 1DIV/AUVELAIS/ section E parcelle n° 320 H	A	13/07/2018	DS00000952P002986_CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
-----------------------	---------------	------------------------	--------	--------------------



Projet d'assainissement	07/12/201 8	10/05/201 9	Refusé	-
Etude de caractérisation	25/01/201 7	13/07/201 8	Approuvé(e)) + PA	-
Etude d'orientation	03/08/201 5	25/01/201 7	Approuvé(e)) + EC	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CSS ou attestation : **Non**

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

*** PE : Permis d'environnement référencée NARGPE38953 : « GARAGE DE SIMONE MOTORS SPRL »**

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	19/12/2006	01/06/2007	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CSS ou attestation : **Non**

*** PE : Permis d'environnement référencée NARGPE5425 : « SAINT-GOBAIN GLASS BENELUX SA /AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM SA »**

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	19/09/2006	15/03/2007	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CSS ou attestation : **Non**

*** PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10009332 : « ALT METALLIC SOLUTION »**

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	23/12/2022		Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

*** PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE38120 : « SAINT-GOBAIN GLASS BENELUX »**

CCS/Attestations

Parcelle	A/M ²	Date de délivrance	Référence

Néant	-	-	-
-------	---	---	---

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	11/08/2015		Permis délivré	-

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

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

*** SPAQuE référencée Nr3202-005-3 : « Glaces Nationales Belges »**

Documents associés

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

... »

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu de cet extrait conforme.

B. Déclaration de (non-) titularité des obligations

Le requérant - propriétaire déclare qu'il **est titulaire** des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret sols wallon », c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

Il précise que :

a) - une étude d'orientation a été réalisée sous la conduite du bureau d'étude agréé, VINCOTTE SA pour les parcelles cadastrées (ou anciennement cadastrées) 320EP0000, 320HP0000, 344S2P0000, 344E4P0000, 344X3P0000, 468G3P0000 et 468E3P0000 (et d'autres ne faisant pas l'objet de la présente vente).

- une étude de caractérisation a été réalisée sous la conduite du bureau d'étude agréé, ARCADIS pour ces mêmes parcelles.

- un certificat de contrôle du sol a été émis en date du 13 juillet 2018 pour les parcelles 320EP0000, 320HP0000, 344S2P0000, 344X3P0000, 468G3P0000 et 468E3P0000 ;

- aux termes d'un courrier du 25 octobre 2018, du Service Public de Wallonie - Direction de l'Assainissement des Sols, un monitoring annuel, sur une durée de 5 ans, destiné à contrôler la dispersion des hydrocarbures chlorés dans l'eau souterraine est mis en place sur la parcelle 344E4P0000 (voir plan D11 annexé à l'acte de base).

Un projet d'assainissement est requis pour la tache 3 (voir plan D6 annexé à l'acte de base) dont le noyau se trouve en-dehors du périmètre de la copropriété mais le panache s'étend sur le lot 18. Le projet d'assainissement soumis en décembre 2018 a été refusé par le Service Public de Wallonie et un nouveau projet d'assainissement a été introduit par le propriétaire - requérant qui en assumera les suites, à l'entière décharge de l'acquéreur.

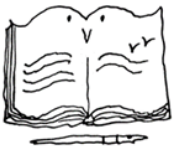
Le même courrier du 25 octobre 2018 préconise les mesures de sécurité suivantes :

* au droit de la tache 7 : absence de bâtiment et de conduites d'eau potable enterrée et maintien du confinement en place (couche de terres saines ou revêtement induré) (voir plan D9 annexé à l'acte de base) ;

* de manière générale pour les remblais : interdiction d'excaver sans la présence d'un expert sol ;

* interdiction de captage dans la nappe alluviale.

b) - une étude d'orientation et une étude de caractérisation ont été réalisées sur les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000, et un projet d'assainissement a été initié volontairement sur la base des dispositions transitoires de l'article 92bis du décret du



5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, sous la conduite du bureau d'étude agréé, VINCOTTE SA pour la parcelle 344Y3P0000 ;

- la Direction de l'assainissement des sols a approuvé par décision du 13 décembre 2017, ayant la référence « DAS/JHA/Sorties 2017/27098 » et le numéro de dossier « 789/1/PA1 », le **projet d'assainissement**, déposé et jugé complet et recevable le 25 juillet 2017.

- L'assainissement a été réalisé par le propriétaire - requérant. Le rapport a été préparé par l'expert sol en charge du dossier et a été soumis au Service Public de Wallonie en décembre 2018. L'évaluation finale réalisée par l'expert sol a été approuvée par le Service Public de Wallonie, le 19 février 2019 ;

- un certificat de contrôle du sol a été émis en date du 19 février 2019 pour les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000 ; il en résulte des mesures de sécurité dans cette zone (voir plans Sekurit annexés à l'acte de base), reprises dans le certificat.

- Aux termes des courriers du 11 mai 2017 et du 8 juin 2017 du Service Public de Wallonie - Direction de l'Assainissement des Sols, aucun assainissement n'est requis pour les remblais couvrant les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000 et pour la tache T4 correspondant à la citerne 6 sur les « Plans Sekurit », annexés à l'acte de base. Les mesures de sécurité suivantes doivent être appliquées pour les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000 :

- Interdiction d'excaver sans la présence d'un expert sol ;
- Maintien du revêtement en place ;
- Absence de conduite enterrée d'amenée d'eau potable perméable aux hydrocarbures aromatiques non halogénés (BTEX) et pétroliers au droit de la tache 4.

Ces mêmes courriers font état de la situation des eaux souterraines. Un projet d'assainissement a été soumis par le comparant au Service Public de Wallonie qui l'a approuvé en date du 4 janvier 2019. Dans son courrier d'approbation, le Service Public de Wallonie ne requiert aucun assainissement et impose les mesures de sécurité suivantes sur le terrain :

- Toute utilisation de l'eau de la nappe au droit du terrain est interdite ;
- Tout remaniement de sol au droit du terrain est proscrit et le revêtement induré est maintenu en bon état.

Suivant ce courrier du Service Public de Wallonie, aucun monitoring n'est requis et les piézomètres Pz3, Pz13, Pz25, Pz33, Pz102, Pz127, Pz129, Pz209 référencés sur le plan des servitudes « 05 Servitudes », resté annexé à l'acte de base, pourront être désaffectés.

L'adjudicataire devra endosser la qualité de titulaire des obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon et ainsi, à libérer le requérant - propriétaire de cette charge, sans préjudice des stipulations convenues en matière de garanties. Il s'engage à satisfaire aux impositions de l'administration en termes de sûreté(s) et le cas échéant, à reconstituer la sûreté déjà constituée en lieu et place du requérant - propriétaire.

Toutefois, concernant le monitoring, les sociétés SAINT-GOBAIN INNOVATIVE MATERIALS BELGIUM (anciennement "GLACERIES DE SAINT-ROCH") à Wavre et SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS BELGIUM, à Kallo se sont engagées à faire les relevés jusqu'à l'échéance.

C. Déclaration de destination

C.1.- Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'adjudicataire devra l'affecter en tout à l'usage suivant : « V. Industriel ».

C.2.- Contractualisation de la destination (bien repris en catégorie V. Industriel)

Le requérant - propriétaire prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le requérant - propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit à propos de l'état du sol, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire devra accepter expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

C.3.- Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le requérant - propriétaire, ni l'adjudicataire ne se soumettront volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée – déclarations du requérant - propriétaire

Le requérant - propriétaire (ou son mandataire) déclare, sans que l'adjudicataire puisse exiger 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), et en particulier il déclare (outre ce qu'il résulte des informations qui précèdent) :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien ;
- ne pas avoir 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 ;
- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le Bien soit destiné, à l'accueil d'une fonction industrielle.

E. Renonciation à nullité

L'adjudicataire devra reconnaître que le requérant - propriétaire s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession. Pour autant, il devra consentir irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention.

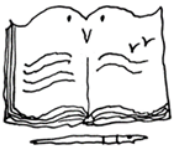
AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

01.- Dossier d'Intervention Ultérieure (D.I.U.).

Interrogé par le Notaire Hervé Behaegel sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et remettra ledit dossier lors de l'entrée en jouissance du bien.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le(s) Notaire(s) instrumentant du contenu de cette disposition.

L'adjudicataire reconnaît quant à lui être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :



- Les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
 - Les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
 - Les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- L'identification des matériaux utilisés.

02.- Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC).

L'adjudicataire est informé de la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be/information>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres dans le bien, notamment en cas de travaux qui y seraient réalisés. Il prendra les renseignements nécessaires sur la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjudger 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 prérequérant - propriétaire 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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

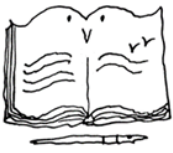
Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères



automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparet devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il

s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

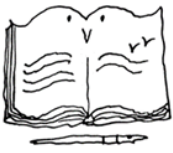
Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après



laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 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)

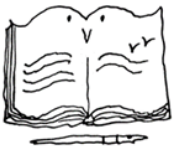
Article 25.

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.

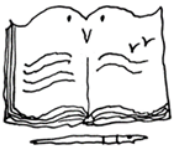
Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec

accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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

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

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

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

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

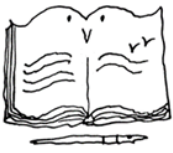
Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

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

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



- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. LES DÉFINITIONS

- 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.

PROCURATION

Monsieur TURKOZ, signataire aux présentes et ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue, en sa qualité d'administrateur, pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément tout collaborateur de l'étude du notaire Hervé Behaegel, soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

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

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

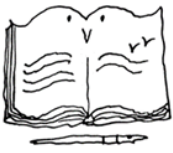
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris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

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

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

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

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes



les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

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

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

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

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

DÉCLARATIONS FINALES

I.- Le comparant aux présentes déclare :

- qu'à ses yeux, il n'existe pas d'intérêts contradictoires et que toutes les conditions reprises dans le présent acte sont égales et qu'il les accepte.
- que le Notaire l'a valablement informé sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillé équitablement.

II. - Le requérant déclare qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur biens.

III.- Qu'en application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, il n'est pas redevable d'amendes ou de droits d'enregistrement du fait d'une condamnation, liquidation ou collocation.

IV. - Le requérant aux présentes nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été à ce jour introduite et s'engage à ne pas introduire une telle requête dans le mois de l'adjudication devenue définitive.

V.- L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et actions du requérant relatifs au bien vendu et notamment dans les droits qui pourraient encore lui appartenir en vertu de la garantie décennale et contre tout entrepreneur, architecte ou installateur ayant produit des services et fournitures attachés aux biens vendus;

VI.- Le requérant, sur notre interpellation expresse, Nous a affirmé :

- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien vendu ;
- ne pas avoir reçu de signification de saisie, même conservatoire, relativement au bien objet des présentes ;
- n'avoir souscrit aucune convention aliénant en tout ou en partie ses droits.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), est payé sur déclaration par les soins du Notaire Hervé BEHAEGEL soussigné.

DONT ACTE ;

Fait et établi en mon étude à Saint-Gilles, 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, signé par le requérant, et moi-même, Notaire.