

Rép. N°2023/292

Date : 30 /10/2023

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE ONLINE

Premier rôle

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS,
Le trente octobre,
Nous **Bénédicte JACQUES**, Notaire à la résidence de
Pepinster,

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Bénédicte JACQUES, Notaire à Pepinster, exerçant sa
fonction dans la S.R.L. « Bénédicte JACQUES - Notaire », dont le
siège social est à 4860 Pepinster, rue Félix Defays 13,
Téléphone : 087/46.02.51
Adresse mail : benedicte.jacques@Notaire.be

DESCRIPTION DES BIENS

**COMMUNE DE PEPINSTER - Quatrième division -
Anciennement Wegnez - Division numéro 63083**

1/Un château sis Tribomont numéro 69 +, cadastré selon
extrait cadastral récent section A, numéro 0186DP0000, pour une
contenance de trois ares soixante centiares (360 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 :
1.812,00 €.

2/Un ensemble de bâtiments ruraux sis Tribomont numéro 69
+, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro
0185SP0000, pour une contenance d'un are quatre-vingt-quatre
centiares (184 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 :
285,00 €.

3/Un parc sis Tribomont, cadastré selon extrait cadastral
récent section A, numéro 0185G2P0000, pour une contenance de
trois hectares septante-deux ares vingt-neuf centiares (37.229 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 :
539,00 €.

4/Un parc sis Tribomont, cadastré selon extrait cadastral
récent section A, numéro 0185F2P0000, pour une contenance d'un
hectare quarante-quatre ares cinquante-six centiares (14.456 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 :
209,00 €.



Aux titres de propriété, savoir les trois actes reçus par Maître Baudouin SAGEHOMME, alors Notaire à Andrimont-Dison, les 21 mars 1994, 28 novembre 1994 et 05 novembre 1997, transcrits comme mentionné dans l'origine ci-dessous, lesdits biens étaient décrits comme suit :

À l'acte du 21 mars 1994 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ – Article 892 de la matrice cadastrale :

Un château avec parc et dépendances sis à Tribomont 69, cadastré section A numéros 186.D, 185.S, 185.Z et partie des numéros 185.Y et 185.V pour une contenance totale d'un hectare cinquante ares.

Tel que ce bien figure sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du vingt-et-un février mil neuf cent nonante-quatre. »

À l'acte du 28 novembre 1994 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ – Article 892 de la matrice cadastrale :

Une parcelle de terrain sise à Tribomont, cadastrée section A partie des numéros 185.Y et 185.V pour une superficie de deux hectares vingt-sept ares septante-trois centiares.

Tel que ce bien figure sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du dix octobre mil neuf cent nonante-quatre. »

À l'acte du 05 novembre 1997 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ :

Une parcelle de terrain partiellement boisée sise en lieu-dit Tribomont, cadastré section A partie du numéro 185.Y pour une superficie totale d'un hectare quarante-quatre ares cinquante-six centiares.

Tel que ces biens figurent sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du huit mai mil neuf cent nonante-sept. »

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €)**.

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à cinq mille euros (5.000,00 €).

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.

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est **le jeudi 07 décembre 2023 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi **15 décembre 2023 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire **le mardi 19 décembre 2023 à 15 heures**.

PUBLICITE

Une publicité sera réalisée par :

- voie d'affichage sur le bien vendu,
- publications sur les sites internet suivants : immoweb.be, Notaire.be, biddit.be,
- affichettes avec photos remises aux amateurs

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment copie des documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après :

- les documents cadastraux,
- les renseignements urbanistiques transmis par la Commune de Pepinster,
- les extraits issus de la Banque de Données de l'Etat des Sols,
- les extraits de la cartographie de la Région wallonne en matière de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.
- le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique,
- le certificat de performance énergétique.

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi et jeudi de 15 h 30 à 17 heures, et ce à partir du mardi 07 novembre 2023 sur rendez-vous pris avec l'étude.

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

L'adjudication ne pourra pas être subordonnée à la condition suspensive d'obtention d'un financement.



TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

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 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.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

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

ETAT DU BIEN – VICES

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

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

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

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

Il est précisé à ce sujet ce qui suit :

1/ L'acte du Notaire SAGEHOMME du 21 mars 1994, stipule la clause suivante intégralement reproduite :

« CONDITIONS PARTICULIERES

Il est créé :

1/ une servitude passage au sens large du termes par le chemin d'accès de la parcelle restant appartenir au vendeur, au profit du bien présentement vendu.

2/ une servitude de passage au sens large du terme sur le chemin d'accès traversant le bien présentement vendu, au profit de la parcelle restant appartenir au vendeur.

Telles que cette servitude figure sous liseré jaune au plan susvanté et ci-joint.

L'entretien de ses servitudes sera à la charge exclusive du fonds servant. L'acquéreur soit établira à ces frais une nouvelle voirie sur le terrain restant à appartenir aux vendeurs pour permettre à ce dernier l'accès à ces bureaux, nouvelle voirie destinée a remplacé la partie du chemin d'accès acquise par l'acquéreur, soit laissera passer le vendeur sur la dite partie du chemin acquise par lui.»

2/ L'acte du Notaire SAGEHOMME du 28 novembre 1994, stipule la clause suivante intégralement reproduite :

« CONDITIONS PARTICULIERES

Il est fait observer le passage en sous-sol d'une conduite d'eau ainsi que d'une conduite d'hydrocarbure (dont la position présumée figure sous liseré turquoise au plan ci-joint). »



3/ L'acte du Notaire SAGEHOMME du 05 novembre 1997, stipule la clause suivante intégralement reproduite :

« CONDITIONS PARTICULIERES

L'acquéreur sera tenu de clôturer le bien vendu, à première demande, du côté du bien restant appartenir au vendeur, en respectant les règles de l'art et les réglementations en vigueur en cette matière. »

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Préalablement, le notaire précise que pour disposer de toutes les informations utiles en matière d'urbanisme, les amateurs sont invité à se rendre à la commune du lieu du bien objet des présentes et à s'informer directement auprès de ses services relativement, notamment à :

- la conformité du bien aux législations urbanistiques (non exhaustivement questionner sur la régularité d'éventuelles annexes, vérandas, garage, ajout ou modification ultérieurs au bâtiment initial,...).

- la possible réalisation de ses projets et - la communication sur les éventuels projets dans les environs proches du bien acquis.

Le notaire ne dispose pas des données urbanistiques comme les services urbanistiques de la commune.

I - MENTIONS PREVUES PAR LES ARTICLES D.IV.99 ET D.IV.100 DU CODT.

A - Informations circonstanciées

En application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire instrumentant a interrogé la Commune de Pepinster par courrier du 08 septembre 2023, laquelle a fourni les renseignements urbanistiques suivants par courrier du 06 octobre suivant :

« 1° Le bien (185G2) est situé en zone d'habitat et zone agricole et les biens (185F2 - 185S - 186D) sont situés en zone d'habitat et au Plan de secteur de Verviers-Eupen ;

2° Le bien (185 F 2) est concerné par un axe de ruissellement de 3-10 ha à la carte des axes de ruissellement LIDAXES (voir annexe) ;

3° le bien (185 G 2) est situé en partie en zone d'assainissement autonome, en zone d'assainissement collectif et en partie hors zone d'assainissement et les biens (185 F 2 - 185 S - 186 D) sont situés en zone d'assainissement autonome (RAA) au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre; (voir <http://www.spge.be>) ;

4° les biens ne sont pas concernés par un projet de révision du plan de secteur susmentionné ;

5° les biens sont situés sur le territoire communal où s'applique un guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

6° les biens sont situés sur le territoire communal où s'applique un guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (Art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

7° les biens ne sont pas situés dans le périmètre relatif aux routes touristiques soumises à la réglementation de l'affichage et de la publicité ;

8° les biens ne sont pas situés sur le territoire communal où s'applique un guide régional d'urbanisme sur les bâtisses en site rural (Art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;

9° les biens ne sont pas situés sur le territoire communal où s'applique un guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (Art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

10° les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL) ;

11° les biens ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ni de rénovation urbaine ;

12° les biens

- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- ne sont pas classés en application de l'article 196 du même Code et sont situés à proximité du site Vallon du Fierain AR 17/02/1983;
- ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code
- présence d'arbres et de haies remarquables

13° les biens ne sont pas repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental de Belgique et ne sont pas situés à proximité d'immeubles figurant sur cet inventaire ;

14° les biens ne se situent pas en zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine dénommés « Drain d'en bas », Drains bois ou d'en haut », Grand tunnel », «La Chabotte », Source Derooz » et Doux-Fonds GI » ;



- 15° les biens ne sont pas concernés par une canalisation Fluxys;
- 16° les biens ne sont pas situés à moins de 250 m de la canalisation de gaz Fluxys;
- 17° les biens ne sont pas grevés d'une servitude relative à la présence d'une ligne Haute Tension ;
- 18° les biens ne sont pas situés dans la zone d'influence d'une ligne H.T ;
- 19° les biens sont situés le long du Chemin de Grand eCommunication 5C.G.C.) 115 ;
- 20° les biens (185 G 2 et 185 S) sont grevés d'une servitude en sous-sol relative à la présence d'un pipeline de l'Otan désaffecté ;
- 21° les biens ne sont pas grevés d'une servitude pour la liaison téléphonique - Adduction EupenSeraing ;
- 22° les biens sont situés le long (dans un rayon de 50 m.) d'un cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie « Le Fièrain »,
- 23° Les biens en cause ont fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :
- un permis d'urbanisme délivré le 20/11/2008 à Pepinster, et qui a pour objet "régularisation d'un bien existant aménagement d'un immeuble (un cabinet médical, un appartement et deux studios)" , et dont les références sont CDN 874.1-2007-104 Dont le demandeur était à l'époque : Monsieur SCHWEDEN Eduard,
 - un permis d'urbanisme délivré le 24/03/1997 à Pepinster, et qui a pour objet « la démolition de bâtiments en ruine » et dont les références sont CDN 0996-116 Dont le demandeur était à l'époque : Monsieur SCHWEDEN Eduard ;
 - un permis d'urbanisme délivré le 29/12/2003 à Pepinster, et qui a pour objet « le boisement d'une partie de parcelle (+ ou 15 ares)" , et dont les références sont CDN 2003-055 Dont le demandeur était à l'époque : Monsieur SCHWEDEN Eduard ;
- 24° Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
- 25° ~~n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique au sens du titre V du Livre IV ;~~
- 26° il appartient au propriétaire du bâtiment de faire certifier celui-ci, cette information n'est pas disponible auprès de nos services;
- 27° les biens n'ont fait l'objet d'aucun constat d'infraction urbanistique ou environnementale ;
- 28° les biens ne font l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité ;
- 29° les biens ne sont pas situés dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 30° les biens ne sont pas situés dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
- 31° les biens ne sont pas concernés par l'article D.IV.57.1 ° et 2 ° du CoDT ;
- 32° les biens sont concernés par l'article D.IV.57.3 ° du CoDT
- 33° les biens ne sont pas situés à moins de 100 m d'une zone Natura 2000) (article D.IV.57.4 ° du CoDT) ;

34° le bien (185 G 2) est situés dans une zone de phénomènes karstiques (formations carbonatées) et le bien (185 F 2) est concerné par la présence d'une faille à l'atlas du karst wallon (voir annexe)

~~35° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données (au sens de l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols Décret du 1^{er} mars 2018 art 102)~~

Remarques

- En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Pepinster dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (gaz, Cie électricité, Cie eaux...).
- Nos services ayant été sinistrés lors des inondations survenues en juillet 2021, nous vous informons que nos archives ne sont pas exploitables.

B – Absence d'engagement du propriétaire

- L'affectation actuelle du bien concerné est : **un château comprenant un cabinet médical , un appartement et deux studios**

- Il n'est pris aucun engagement ni par le propriétaire, ni par le requérant :

- quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles visés aux articles D.IV.1, §2 et D.IV.4 du Code du développement wallon territorial (en abrégé "CoDT").

- quant à la conformité des actes, travaux et constructions réalisés à l'initiative du vendeur aux normes applicables en matière d'urbanisme

- quant au fait que le bien ne recèle aucune infraction.

Il est ici précisé que:

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis");

- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D.VII, 1er bis, alinéa 1er du "CoDTbis"), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du "CoDTbis");



- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998, soumis à permis d'urbanisme et pour lesquels aucun permis n'a été obtenu, bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux

C – Informations générales

En outre, il est rappelé :

- Qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obtention d'un permis ;

- Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CoDT et notamment : division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, c
Cinquième rôle n publicitaire, abattage de certains arbres, relief du sol, défrichement, déboisement etc...

D - Devoir d'information du Notaire instrumentant en fait de dispositions urbanistiques

Le Notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

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

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

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

II – ALÉA D'INONDATION

Le Notaire déclare que les informations quant aux aléas d'inondations sont disponibles à l'adresse internet :

<http://geoportail.wallonie.be/cms/fr/sites/geoportail/home.html>

(Cliquer sur WalOnMap ; puis sur « Ajouter des données », puis sur « Ajouter des données du Géoportail de Wallonie, puis sélectionner « Aléa d'inondation »)

Le bien :

- n'est pas situé dans une zone d'inondation à la carte d'aléa d'inondation

- et hors zone de risque de ruissellement concentré à la carte ERRUISSOL.

III – PUBLICITÉ OBSERVATOIRE FONCIER

Pour se conformer aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », il est signalé qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu, lequel est repris pour partie (185G2) en zone agricole au plan de secteur.

IV – DROIT DE PREEMPTION - ARTICLE D.358 DU CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une des communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne.

V – ÉTAT DES SOLS – POLLUTION - CITERNES/RÉSERVOIRS À HYDROCARBURES

1) Assainissement des sols pollués

A. Informations disponibles

Pour chaque parcelle vendue, les quatre extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, numérotés 10586695 et datés du 06 octobre 2023, énoncent ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

• *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***

• *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

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

Néant

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

Néant

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

Néant ».

L'acquéreur sera informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le(s)quel(s) seront publié online en même temps que le présent cahier des charges.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Il n'est pas rapporté au Notaire que le vendeur soit titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après



dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Information circonstanciée

Le Notaire déclare, sans que l'acquéreur-adjudicataire exige 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).

2) Citerne à hydrocarbure

Les adjudicataires sont informés de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois (17/07/2003) relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout, d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

VI – PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 6O du RGPE.

VII – CHANTIER MOBILE OU TEMPORAIRE

Les parties reconnaissent être informées du contenu de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, qui impose que « le maître de l'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués au bien transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises.

Le notaire ne peut donner aucune information à ce sujet.

VIII – SITES SEVESO

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du CoDT ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (dit Décret "SEVESO"), dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par le dit code, les périmètres de vulnérabilité.

Les parties reconnaissent avoir été informés que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser ou de bâtir ;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit :

“Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l’article 136bis, §1^{er} du même Code n’a pas été arrêté par le Gouvernement, l’exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l’environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées, pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d’un établissement présentant un risque d’accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement ou d’une zone visée à l’article 31, §2 du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o et 127, § 2. alinéa 4. du Code, la demande de permis est soumise à l’avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l’Environnement.”

A ce sujet, le vendeur déclare n’avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles mesures.

L’acquéreur reconnaît avoir été informé que, si le bien est situé à proximité d’un site SEVESO (selon le tracé des “zones vulnérables” et des “zones vulnérables provisoires”, non constitutives de périmètre au sens de l’article 136bis du CWATUP(E) (actuellement CoDT) il est donc soumis aux dispositions transitoires reprises ci-dessus, susceptibles de conditionner lourdement, voire d’hypothéquer toute délivrance d’autorisation administrative (permis d’urbanisme ou autre).

IX – CODE DE L’HABITATION DURABLE - DETECTEURS D’INCENDIE

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code Wallon de l’habitation durable et en particulier sur l’obligation d’équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et agréé BOSEC ou équivalent européen. {Dans une maison, un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à quatre-vingt mètres carrés, en priorité dans les halls d’entrée, de nuit ou corridors, et plus le cas échéant en fonction des risques spécifiques}

L’acquéreur reconnaît avoir également été informé des situations dans lesquelles le code de l’habitation durable impose un permis de location (petits logements individuels, pièces infrastructures partagées, etc.)

X – POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATION CABLES ET CONDUITES (CICC)

L’adjudicataire est informé sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Il prendra tous ces renseignements quant à la présence d’éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d’électricité.



XI - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Le certificat de performance énergétique sera publié online en même temps que le présent cahier des charges.

X - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur la teneur du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981, notamment sur les obligations relatives à la mise en conformité et aux contrôles périodiques des installations électriques domestiques à basse tension.

Le procès-verbal de visite de contrôle sera publié online en même temps que le présent cahier des charges.

Si l'installation n'est pas conforme, l'adjudicataire aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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.

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les

résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. CONDITIONS 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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;



g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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, comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Déguerpissement

Article 18.

Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire.

Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19.

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

Porte-fort

Article 20.

L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le Notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfablement 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. Ainsi, le Notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme



garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

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, al. 2 877 de l'ancien 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais

Article 25.

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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.

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

Article 25bis.

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.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Article 25ter.

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

Compensation

Article 26.



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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27.

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

Sanctions

Article 28.

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix

pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le Notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le Notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.



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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser

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

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

Avertissement

Article 30.

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

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

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.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le vendeur : le propriétaire, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- Le créancier-requérant : toute personne qui requiert de vendre.
- 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



Dix-septième et
dernier rôle

- 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.

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).

DONT PROCES-VERBAL,

Etabli en mon étude provisoirement délocalisée à Verviers, 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 Nous, Notaire.