

SRL Etude Notariale MAERTENS & MANS
TVABE 0716.669.058

CAHIER SPECIAL DES CHARGES
VENTE PUBLIQUE PHYSIQUE SUR SAISIE ****

Acte N° : 2024/

Date : 23 octobre 2024

Dossier N° : 2020317/MCG

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT-TROIS OCTOBRE**

Par devant Nous, **Maître Sébastien Maertens de Noordhout**, Notaire à la résidence de Liège (2ème Canton), dont le siège est établi à Liège, Boulevard Piercot, 17, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique sur saisie immobilière du bien décrit ci-dessous, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

EXPOSÉ PRÉALABLE

CET EXPOSE FAIT, le notaire commis dresse ainsi qu'il suit les conditions spéciales de vente publique du bien.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

ARTICLE 1. DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE DE HERSTAL - 3 ième division

1. Une maison d'habitation, sise rue Petite Foxhalle, 7, cadastrée section E, numéro 519N P0000, pour une contenance de un are trente-huit centiares (1a 38ca).

Revenu cadastral non-indexé: 555,00 EUR.

2. Un jardin, sis rue Petite Foxhalle, cadastrée section E, numéro 519P P0000, pour une contenance de nonante-sept centiares (97ca).

Revenu cadastral non-indexé: 0,00 EUR.

3. Un jardin, sis rue Petite Foxhalle, cadastré, section E, numéro 0519MP0000, pour une contenance de un are un centiare (1a 1ca).

Revenu cadastral non-indexé: 0,00 EUR.

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

ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIETE****
-----**ARTICLE 3. CONDITIONS DE LA VENTE****MISE À PRIX**

La mise à prix s'élève à **DIX MILLE EUROS**.

PUBLICITE

La publicité de la vente du bien sera faite sur le site Immoweb ainsi que sur le site du notaire MAERTENS de NOORDHOUT. Un panneau sera placé directement sur la parcelle.

LIEU, JOUR ET HEURE DE LA SÉANCE

La séance de vente est fixée **le 19 décembre 2024 à 14 heures** à l'étude Notariale MAERTENS & MANS, sise Boulevard Piercot, 17 à 4000 Liège.

VISITES

Le bien pourra être visité librement par les candidats-acquéreurs. **Le notaire relève que l'immeuble a été incendié et se trouve à l'état de ruine. Il est donc interdit de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble, la sécurité des personnes n'étant pas garantie.**

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

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.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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 **soit, à l'état de ruine après avoir subi un incendie**, 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'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

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.

L'examen du titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude ou condition particulière hormis ce qui est mentionné ci-dessous :

« "Le procès-verbal de vente publique dressé par Maître Pierre MINEUR, notaire à HERSTAL, le dix-huit décembre mil neuf cent cinquante-sept, reprend ce qui suit :

"Servitudes.

Du procès-verbal de délimitation de limites susvanté, intervenu entre les propriétaires des biens à vendre, et les propriétaires joignants savoir : les enfants de Michel Joseph GOFFART PATERS, et Mademoiselle Judith Marie Hubert PATERS, il résulte :

a) que la partie teinte jaune de la parcelle cadastrée numéro 519/ L appartenant aux enfants GOFFART PATERS constitue une servitude de passage d'un mètre quarante centimètres de largeur pour desservir le jardin formant le deuxième lot des biens à vendre.

b) que la partie teinte jaune de la parcelle cadastrée numéro 519/ K appartenant à Mademoiselle Judith Marie Hubert PATERS, d'une largeur respective d'un mètre soixante-quatre centimètres et d'un mètre quarante centimètres, est grevée de servitude de passage au profit du jardin formant le deuxième lot des biens à vendre, et de la parcelle cadastrée numéro 519/ L appartenant aux enfants GOFFART PATERS.

c) que la partie teinte jaune de premier lot des biens à vendre, d'une largeur minimum de cinquante centimètres, est grevée de servitude de passage au profit du jardin formant le deuxième lot des biens à vendre, de la parcelle cadastrée numéro 519/ L appartenant aux enfants GOFFART PATERS, de la parcelle cadastrée numéro 519/ K appartenant à Mademoiselle Judith Marie Hubert PATERS, et de la parcelle cadastrée numéro 518/ B appartenant aux enfants GOFFART PATERS.

d) que la partie teinte jaune de la parcelle cadastrée numéro 518/ B appartenant aux enfants GOFFART PATERS est grevée de servitude de passage au profit du jardin formant le deuxième lot des biens à vendre, de la parcelle cadastrée numéro 519/ L appartenant aux enfants GOFFART PATERS, de la parcelle cadastrée numéro 519/ K appartenant à

Mademoiselle Judith Marie Hubert PATERS, et des deux maisons avec garage formant le premier lot des biens à vendre.

Quant au paragraphe numéro 5 dudit procès-verbal de délimitation de limites, il doit être, d'accord entre tous les propriétaires des biens intéressée interprété comme suit :

Le mur pignon actuel de la maison cadastrée numéro 518/ D (premier lot des biens à vendre) longeant le passage vers la propriété cadastrée numéro 518/ D appartenant aux enfants GOFFART PATERS, est mitoyen sur toute son élévation entre le premier lot des biens à vendre et la propriété des enfants GOFFART PATERS. Ces derniers, ou leurs ayants droit, auront la faculté de sur bâtir le passage longeant ce pignon à une hauteur de deux mètres quatre-vingts centimètres, en laissant toutefois une largeur utile de passage d'un mètre.

Clause spéciale.

La remise surélevée couvrant le passage commun, contre la propriété de Mademoiselle Judith Marie Hubertine PATERS devra être supprimée par l'acquéreur du premier lot, et à ses frais.

"L'acte reçu par Maître Maurice HAMAL, notaire à HERSTAL, le douze novembre mil neuf cent cinquante-neuf, reprend, quant à lui, ce qui suit :

"Clauses spéciales.

Il est fait observer qu'à l'acte de donation sus indiqué reçu par Maître CARLIER, notaire à HERSTAL, le deux avril mil neuf cent sept, transcrit au Bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt dito, volume 4706, numéro 42, contenant également donation d'autres biens à Mademoiselle Marie Amélie PATERS, il est notamment stipulé ce qui suit :

Servitudes :

Mesdemoiselles PATERS, donataires, après avoir pris connaissance de l'acte de donation reçu par le notaire soussigné, le neuf mars dix-neuf cent six, ainsi que leur frère, Monsieur Jean PATERS, ici intervenant sont convenus de ce qui suit :

Il sera établi par Mesdemoiselles PATERS, sur la ligne de séparation de leurs lots respectifs, un passage d'un mètre de largeur qui sera commun et qui ira de la rue au pignon de la maison construite par Monsieur Jean PATERS (ligne rouge dudit plan).

Ce passage sera continué sur la propriété lettre B dudit plan, lot de Mademoiselle Jeanne PATERS tout le long du pignon dudit Jean PATERS, et ce jusqu'au passage de deux mètres de largeur dont il va être parlé.

Monsieur Jean PATERS jouira aussi de ce droit.

Pour se rendre à son jardin, lettre D du plan, Mademoiselle Marie Amélie PATERS aura droit à deux mètres de passage derrière la maison de Monsieur Jean PATERS et sur la propriété de Mademoiselle Jeanne PATERS longeant GOBERT.

Enfin, Mademoiselle Jeanne PATERS aura également droit à ce passage de deux mètres de largeur derrière la maison et le jardin de Jean PATERS. "

"Il est également noté qu'il existe une servitude de drainage en faveur de la propriété vendue, qui se trouve dans le garage et sous l'allée de la propriété appartenant à Monsieur et Madame GABRIEL-GOFFART. »

Au sein d'un acte reçu par Maîtres Gabriel RASSON et Gaëlle TATON, Notaires à Liège, en date du 27 novembre 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 5 décembre 2014 sous la référence 10370, la servitude de passage constituée dans les actes des 18 décembre 1957 et 12 novembre 1959 ont été supprimées.

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.

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.

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.

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.

ARTICLE 4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

URBANISME - GÉNÉRALITÉS

Le vendeur déclare, à sa connaissance et sous réserve des renseignements communiqués par l'urbanisme ci-après repris :

- que l'affectation prévue par le plan de secteur est la suivante : Habitat ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.
- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative

sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

- que le bien faisant l'objet de la présente vente :

1. n'est pas classé ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année (article 196 du Code Wallon du Patrimoine) ;
2. n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde (article 193 du Code Wallon du Patrimoine) ;
3. n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine (article 233 du Code Wallon du Patrimoine) ;
4. n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Patrimoine ;
5. n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire sur base de l'article D.VI.17 du CoDT, droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu de la loi du 22 juillet 1970 et de l'article 76 de la loi du 12 juillet 1976 sur le remembrement légal des biens ruraux.
http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/ecrire/legislation/D41/liste.htm
6. ne fait l'objet ou n'aie fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
7. n'est concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
8. n'est repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
9. ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement ;
10. n'est grevé d'aucun droit de préemption, de préférence, d'aucune option d'achat ni de droit de réméré.
11. n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et 100, ainsi que D.IV.18 et D.IV.97 du CoDT, le notaire instrumentant a interrogé la Commune de Herstal et celle-ci a répondu par son courrier du 12 septembre 2024, littéralement ce qui suit :

« 1° *Certificat d'urbanisme n° 1 joint à la présente.*

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir - d'urbanisation.

Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s):

*Permis d'urbanisme n° 025/2011 relatif à la transformation et à l'extension d'une habitation, délivré le 12/09/2011 à***.*

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans.

3° *Observation du Collège communal conformément à l'article D. IV. 102 (division non soumise à permis d'urbanisme).*

4° *Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et*

travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7°.

Le permis d'urbanisme n°025/2011 n'a pas été exécuté et est aujourd'hui périmé. Actuellement, il y a lieu de considérer que la maison tombe en ruine.

Par ailleurs, le bien en cause :

-est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 31/08/1891,

-est actuellement raccordable à l'égout,

-est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- 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,
- relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Remarques :

Le bien est à l'abandon et a fait l'objet d'un incendie le 24 mai 2020. Des mesures de sécurisation du bâtiment ont été demandées au propriétaire. À ce jour, aucune réponse aux demandes de sécurisation de la part du propriétaire, ni aucun rapport de stabilité du bâtiment, n'a été transmis à Monsieur le Bourgmestre.

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code).

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

4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et dans un périmètre libellé « périmètre SDRU-ZIP/QI Marexhe rénovation à poursuivre » au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6°, a)

-n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V. 1 du Code,

-n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V. 13 du Code,

-n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V. 14. du Code,

-n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7 et D.V.9 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D. 19 du Code wallon du Patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application des articles D. 12 du Code wallon du Patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine.

6°, e) est localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60

du Code wallon du Patrimoine.

7°

-bénéficie — ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées: nos services ne disposent pas de cette information,

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

8°

-n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,

-n'est pas exposé à un risque naturel majeur,

-est exposé à une contrainte géotechnique majeure : présence de puits de mines,

-n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,

-ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

10° n'est pas situé dans la zone A d'un plan de développement à long terme au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1er mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

Autres renseignements relatifs au bien :

-La parcelle 519P est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. »

Une copie de ce courrier est laissée à la disposition de chaque amateur en l'étude Notariale MAERTENS & MANS.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT (Code du Développement Territorial), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

SITUATION EXISTANTE

L'immeuble a été incendié en date du 24 mai 2020 et présente un danger pour la sécurité publique au vu de son abandon.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage : néant.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

L'attention des parties est attirée sur les dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.97 du Code wallon du Développement Territorial relatif à l'assainissement des sols pollués ainsi que sur les dispositions du décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. INFORMATION DISPONIBLE

Pour chaque parcelle vendue aux présentes, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 13 septembre 2024, énonce littéralement ce qui suit :

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

La parcelle n'est pas reprise en zone colorée sur la carte. Cela signifie que l'Administration ne dispose, au moment de la consultation, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle. Toutefois, cela ne préjuge pas de l'absence d'une pollution. Ces parcelles n'induisent aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement.

B. INFORMATION CIRCONSTANCIÉE

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes ;
- ne pas avoir connaissance de l'implantation sur le bien vendu d'une installation ou d'une activité présente ou passée susceptible de polluer ;

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

C. DÉCLARATION DE DESTINATION NON CONTRACTUALISÉE

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire souhaitera affecter au bien, cette dernière ne constituera pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol. Cela signifie que c'est l'adjudicataire seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

D. DÉCLARATION RELATIVE À LA TITULARITÉ DES OBLIGATIONS

Le vendeur déclare ne pas avoir été désigné par l'Administration comme « titulaire » d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol (soit par exemple une étude d'orientation, de caractérisation ou combinée, ou encore un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon).

Nonobstant l'existence éventuelle d'une pollution, il déclare ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses, voire d'assainissement du sol. Le titulaire des obligations sera désigné ultérieurement par l'Administration lors de la survenance d'un fait générateur comme prévu dans le Décret sols wallon. Il reconnaît avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à sa décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirme au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

ZONE INONDABLE

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

NOTIFICATION A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues à l'article D.357 §3 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à

l'aménagement foncier des biens ruraux., et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le notaire soussigné quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas – déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

Le notaire instrumentant informe que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

ARTICLE 5. SECURITE DU BATIMENT

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (D.I.U.)

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

INSTALLATION ELECTRIQUES

Le vendeur déclare ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, **dès lors qu'il convient de démolir le bâtiment OU de rénover entièrement l'installation électrique.** L'acquéreur devra en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. La nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (P.E.B.)

Une demande de dispense de certificat de performance énergétique a été effectuée auprès du SPW en date du 13 septembre 2024, aucun système de chauffage n'étant plus présent dans le bien.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques physiques immobilières - 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 publique 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut 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) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- 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 sous une forme physique, 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.

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

Conséquences d'une enchère

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant

et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

Article 12. Le notaire peut 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.

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier 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.

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

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

Article 13. 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.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcents.

Subrogation légale

Article 15. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire 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 16. 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 17. 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 18. 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 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. 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 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont

acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C. civ.).

Prix

Article 22. 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 23. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. **Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :**

- trente-et-un virgule nonante-cinq pour cent (31,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit virgule vingt pour cent (28,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule soixante-cinq pour cent (24,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule soixante pour cent (23,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois virgule zéro cinq pour cent (23,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux virgule zéro cinq pour cent (22,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt-et-un virgule cinquante-cinq pour cent (21,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt-et-un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%), 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);
- dix-neuf virgule nonante-cinq pour cent (19,95%), 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);
- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%), 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);
 - dix-neuf virgule vingt pour cent (19,20%), 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);
 - dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), 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);
 - dix-sept virgule nonante pour cent (17,90%), 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);
 - dix-sept virgule quarante pour cent (17,40%), 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);
 - dix-sept virgule quinze pour cent (17,15%), 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);
 - seize virgule soixante-cinq pour cent (16,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - seize virgule quarante pour cent (16,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
 - seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
 - quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
 - quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
 - quinze virgule quarante pour cent (15,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
 - quinze virgule quinze pour cent (15,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
 - quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - quatorze virgule soixante-quatre pour cent (14,64%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Compensation

Article 24. 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 le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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 25. 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 26. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

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

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

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

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

personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire. Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'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 27. 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 le conservateur des hypothèques 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 28. 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 DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- 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. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- 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.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

ELECTION DE DOMICILE

Le vendeur et l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire et la caution sont censées avoir fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie avoir identifié la partie saisie au vu des documents requis par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cent euros (100,00 EUR) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Ainsi dressé par nous, Maître Sébastien MAERTENS de NOORDHOUT, Notaire à LIEGE, date et lieu que dessus.

Et après lecture intégrale, Nous, Notaire, avons signé.