

**Rép. N°** \_\_\_\_\_  
**Dossier D.14427/ AV**

**Date : 20/03/2024**  
**INOT : 230945**

**CAHIER DES CHARGES – VENTE PUBLIQUE PHYSIQUE**

\*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt mars,

Moi, Maître **François ANGENOT**, notaire à **WELKENRAEDT**,

**Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique \* des biens décrits ci-dessous, \***

\*

**EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE**

\*

-

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'Etude**

Etude du notaire **François ANGENOT**, notaire à 4840 Welkenraedt, rue Xhonneux 32.

**Description des biens**

**63068 – Commune JALHAY – Deuxième division (anciennement Sart)**

**LOT 1 (un) :**

**1/** Une pâture, sise « Champs aux fleurs », cadastrée section B, numéro 1412AP0000, pour une superficie de 1.790 mètres carrés, et un revenu cadastral de huit euros (8 EUR) ;

**2/** Une pâture, sise « Champs aux fleurs », cadastrée section B, numéro 1413P0000, pour une superficie de 970 mètres carrés, et un revenu cadastral de quatre euros (4 EUR) ;

**3/** Une pâture, sise « Champs aux pages », cadastrée section B, numéro 1414P0000, pour une superficie de 898 mètres carrés, et un revenu cadastral de quatre euros (4 EUR) ;

4/ Une pâture, sise « Champs aux fleurs », cadastrée section B, numéro 1415BP0000, pour une superficie de 3.928 mètres carrés, et un revenu cadastral de dix-neuf euros (19 EUR) ;

Soit un total de 7.586 mètres carrés.

**LOT 2 (deux) :**

Un bois, sis « Grande Haie », cadastré section B, numéro 2116AP0000, pour une superficie de 270 mètres carrés, et un revenu cadastral de zéro euro (0 EUR) ;

**LOT 3 (trois) :**

1/ Un pré, sis « Arsin », cadastré section B, numéro 2549T3P0000, pour une superficie de 3.152 mètres carrés, et un revenu cadastral de huit euros (8 EUR) ;

2/ Un pré, sis « Arsin », cadastré section B, numéro 2549K5P0000, pour une superficie de 2.700 mètres carrés, et un revenu cadastral de sept euros (7 EUR) ;

3/ Un pré, sis « Grande Fagnouille », cadastré section B, numéro 2598AP0000, pour une superficie de 1.358 mètres carrés, et un revenu cadastral de trois euros (3 EUR) ;

4/ Un pré, sis « Grande Fagnouille », cadastré section B, numéro 2598BP0000, pour une superficie de 5.550 mètres carrés, et un revenu cadastral de six euros (6 EUR) ;

5/ Un pré, sis « Grand Fagnoul », cadastré section B, numéro 2599AP0000, pour une superficie de 3.153 mètres carrés, et un revenu cadastral de trois euros (3 EUR) ;

6/ Une bruyère, sise « Grand Fagnoul », cadastrée section B, numéro 2599BP0000, pour une superficie de 3.153 mètres carrés, et un revenu cadastral de zéro euro (0 EUR).

Soit un total de 19.066 mètres carrés.

Le tout selon extrait cadastral du 23 novembre 2023.

Telles qu'aux derniers titres transcrits, lesdits biens étaient décrits comme suit :

« (...) *COMMUNE DE JALHAY – Deuxième Division – anciennement SART*  
*Prés sis en lieudit ARSIN, cadastrés ou l'ayant été section B numéros 2549/T/3,*  
*2549/K/5*

*Prés sis en lieudit GRAND FAGNOUL, cadastré ou l'ayant été section B numéro*  
*2599/A*

*Bruyère sise en lieudit GRANG FAGNOUL, cadastrée ou l'ayant été section B numéro*  
*2599/B*

(...)

*Prés sis en lieudit GRANDE FAGNOULLE cadastrés ou l'ayant été section B numéros*  
*2598/A et 2598/B*

(...)

*Pâtures sises en lieudit CHAMPS AUX FLEURS cadastrées ou l'ayant été section B*  
*numéros 1412/A, 1413, 1415/B*

*Pâture sise en lieudit CHAMP AUX PAGES cadastrée ou l'ayant été section B numéro*  
*1414*

(...)

*Bois sis en lieudit GRANDE HAIE cadastré ou l'ayant été section B numéro 2116/A*

(...) »

Les indications cadastrales sont communiquées à titre de simple renseignement. Elles ne font pas la convention des parties.

### **Origine de propriété**

\*

### **Lieu, jour et heure de la séance**

La séance de vente est fixée le jeudi 15 mai 2024 à 15 heures, au **Café de la Place de Jalhay, sis à 4845 Jalhay, Place, 1.**

### **Organisation de la vente**

La vente se fera publiquement aux enchères, en présence du Notaire instrumentant et des candidats-acquéreurs, au plus offrant et dernier enchérisseur et à l'extinction des feux.

Deux bougies seront successivement allumées et devront s'éteindre sans que pendant la durée de la seconde, il ne soit survenu d'enchère pour qu'il y ait adjudication.

Toute offre emportera contre son auteur irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges.

Pendant l'heure qui suivra l'adjudication, \* pourra soit confirmer la vente, soit l'infirmier.

Dans le cas de conformation par la partie venderesse, la vente ne deviendra définitive que sous la condition suspensive du paiement par l'adjudicataire, des frais, droits et honoraires de la vente.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en se rendant sur les lieux.

### **Publicités**

Il sera fait des publicités sur les sites suivants : immoweb.be, immovlan.be, notaire.be.

Il sera fait des publicités dans les journaux agricoles PLEIN CHAMPS et SILLON BELGE selon possibilité d'édition.

Ces publicités seront faites le 18 avril 2024 et le 9 mai 2024 dans le journal PLEIN CHAMPS et le 25 avril 2024 dans le journal SILLON BELGE.

Il sera fait 20 affiches.

### **Transfert de propriété**

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

Il est spécialement attiré l'attention des candidats acquéreurs qu'aucune responsabilité n'est prise ni par le notaire instrumentant ni par les créanciers poursuivants quant à la non couverture en assurance du bien.

### **Jouissance et occupation**

L'adjudicataire aura la jouissance par la prise en possession réelle 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. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'immeuble objet des présentes semble être actuellement occupé par le vendeur aux vues des divers témoignages reçus et faute de réaction du vendeur quant à cette question. Ce dernier devra délaisser ledit bien et le mettre à la disposition de

l'adjudicataire, à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique, dans les six semaines de l'adjudication définitive pour autant que le prix soit payé.

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

Les renseignements définitifs quant à l'occupation au jour de la vente seront précisés dans le procès-verbal d'adjudication.

### **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'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 douzième en vertu de l'article 1684 de l'ancien code civil.

### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième.

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes et conditions spéciale de titre antérieurs**

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

Il est déclaré aux présentes les servitudes connues, et 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 l'adjudicataire que le titre de propriété, soit l'acte du 9 décembre 1993, précité, ne contient aucune servitude ou condition spéciale en rapport avec les biens objets des présentes.

### **Inondations**

Conformément à l'article 129 §4 de la Loi du 4 avril 2014 sur les assurances, les immeubles objets de la présente vente, **ne se trouve PAS** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes, **à l'exception des biens du LOT 3 sub 1/, 3/, 4/, et 6/** se trouvant dans une zone délimitée comme étant en zone de ruissellement.

L'adjudicataire est informé que le fait que le bien ne se situe pas dans une telle zone ne signifie pas qu'une inondation ne s'y produira jamais.

## **URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

La vente a lieu en outre sans garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'Administration en matière d'Urbanisme, qui peuvent affecter l'immeuble vendu.

### **Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV 99 et 100 du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.)**

Le notaire instrumentant a interrogé la commune de Jalhay sur la situation urbanistique des biens, laquelle a répondu par courriers datés du 29 janvier 2024.

Les susdites lettres d'informations de la Commune de Jalhay, stipulent ce qui suit :

#### **En ce qui concerne les biens du LOT 1**

« - Affectation au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par l'A.R. du 23/01/1979 : **zone agricole**

- Bien repris à l'intérieur

d'un périmètre n°2 de la charte communale de l'Urbanisme : oui

d'une zone du plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : non

d'une zone au schéma de structure communal adopté : non

d'un permis de lotir : non

- Bien se situant :

dans un règlement régional d'urbanisme : non

dans une zone vulnérable : non

dans une zone à réaménager : non

dans un périmètre de revitalisation urbaine : non

dans une zone de rénovation urbaine : non

dans une zone à risque, au vu de la carte d'inondation des cours d'eau du sous-bassin de la Vesdre : non

dans un site archéologique : non

dans une zone COPAT : non

dans un site classé : non

- Bien classé ou faisant l'objet d'une procédure de classement : non

- Bien repris à l'intérieur

d'un périmètre de réservation : non

d'un périmètre d'intérêt paysager : oui

d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique : non

d'un site Natura 2000 : non

d'une zone de haie remarquable publiée au MB du 29/05/2007 : oui

le bien a un ou plusieurs arbres remarquables publiés au MB du 29/05/2007 : non

d'une zone d'assainissement autonome au PASH et qui est située dans une des zones faiblement habitée qui ne seront pas pourvues d'un égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle : oui

de la zone de prévention rapprochée (zone IIa) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

de la zone de prévention éloignée (zone IIb) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

de la zone de surveillance (zone III) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent : non
- a fait l'objet d'une déclaration urbanistique récente : non
- a fait l'objet d'un permis unique récent : non
- a fait l'objet d'un permis d'environnement récent : non
- a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme : non
- a fait l'objet d'une division de bien : non
- le bien se situe le long :

d'une voirie de desserte communale : oui

chemin vicinal n°75

plan d'alignement : néant

revêtement en tarmac, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation actuelle

remarque : les parcelles 1413 et 1414 sont enclavées.

d'une voirie de desserte régionale : non

pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01, Direction des Routes et bâtiments, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.

d'une autoroute : non

pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01, Direction des Routes et bâtiment, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.

- Le bien se situe le long :

d'un cours d'eau non navigable : non

à proximité / est traversé par la conduite du pipeline de l'Otan : non

- le bien / la voirie est pourvu d'une alimentation en :

eau, raccordement : **non équipé**

électricité, raccordement : **non équipé**

téléphone / communication, raccordement : **non équipé**

service incendie, aménagement : **non équipé**

conduite de gaz, diamètre 110 : **non équipé**

Les informations conformes aux prescriptions de l'article D.IV.97 du Code de Développement territorial, qui sont indiquées, font partie intégrante de la présente.

L'existence d'un certificat de performance énergétique délivré pour le bien en cause n'a pu être déterminée en l'absence de la liste prévue par le législateur.

Pour ce qui concerne les montants éventuellement dus par vos clients à la Commune, nous vous saurions gré de prendre contact avec le Receveur régional conformément à l'article 12 de la loi du 27/12/1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales avec référence à l'article 433 du CIR 1992.

Les informations transmises ci-dessus sont données sur base de éléments en notre possession.

De plus, étant donné que nous ne visitons pas les biens pour vérifier la conformité des actes et travaux réalisés, les informations transmises ne reprennent que les infractions constatées.

Les frais éventuels de renforcement, d'extension ou de modification des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphone ainsi que l'aménagement des abords et accès au domaine public, seront à charge du constructeur. »

En ce qui concerne le bien du LOT 2

« - Affectation au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par l'A.R. du 23/01/1979 : **zone forestière**

- Bien repris à l'intérieur

d'un périmètre n°2 de la charte communale de l'Urbanisme : oui

d'une zone du plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : non

d'une zone au schéma de structure communal adopté : non

d'un permis de lotir : non

- Bien se situant :

dans un règlement régional d'urbanisme : non

dans une zone vulnérable : non

dans une zone à réaménager : non

dans un périmètre de revitalisation urbaine : non

dans une zone de rénovation urbaine : non

dans une zone à risque, au vu de la carte d'inondation des cours d'eau du sous-bassin de la Vesdre : non

dans un site archéologique : non

dans une zone COPAT : non

dans un site classé : non

- Bien classé ou faisant l'objet d'une procédure de classement : non

- Bien repris à l'intérieur :

d'un périmètre de réservation : non

d'un périmètre d'intérêt paysager : oui

d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique : non

d'un site Natura 2000 : non

d'une zone de haie remarquable publiée au MB du 29/05/2007 : oui

le bien a un ou plusieurs arbres remarquables publié au MB du 29/05/2007 : non

d'une zone d'assainissement autonome au PASH et qui est située dans une des zones faiblement habitée qui ne seront pas pourvues d'un égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle : oui

de la zone de prévention rapprochée (zone IIa) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

de la zone de prévention éloignée (zone IIb) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

de la zone de surveillance (zone III) pour la protection des eaux de Spa et environs : non

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent : non

- a fait l'objet d'une déclaration urbanistique récente : non

- a fait l'objet d'un permis unique récent : non

- a fait l'objet d'un permis d'environnement récent : non

- a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme : non

- a fait l'objet d'une division de bien : non

- le bien se situe le long :

d'une voirie de desserte communale : non

d'une voirie de desserte régionale : non

pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01, Direction des Routes et bâtiments, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.

d'une autoroute : non

*pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01,  
Direction des Routes et bâtiment, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.*

*Remarque : la parcelle est enclavée*

*- Le bien se situe le long :*

*d'un cours d'eau non navigable : non*

*à proximité / est traversé par la conduite du pipeline de l'Otan : non*

*- le bien / la voirie est pourvu d'une alimentation en :*

*eau, raccordement : **non équipé***

*électricité, raccordement : **non équipé***

*téléphone / communication, raccordement : **non équipé***

*service incendie, aménagement : **non équipé***

*conduite de gaz, diamètre 110 : **non équipé***

*Les informations conformes aux prescriptions de l'article D.IV.97 du Code de Développement territorial, qui sont indiquées, font partie intégrante de la présente.*

*L'existence d'un certificat de performance énergétique délivré pour le bien en cause n'a pu être déterminée en l'absence de la liste prévue par le législateur.*

*Pour ce qui concerne les montants éventuellement dus par vos clients à la Commune, nous vous saurions gré de prendre contact avec le Receveur régional conformément à l'article 12 de la loi du 27/12/1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales avec référence à l'article 433 du CIR 1992.*

*Les informations transmises ci-dessus sont données sur base de éléments en notre possession.*

*De plus, étant donné que nous ne visitons pas les biens pour vérifier la conformité des actes et travaux réalisés, les informations transmises ne reprennent que les infractions constatées.*

*Les frais éventuels de renforcement, d'extension ou de modification des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphone ainsi que l'aménagement des abords et accès au domaine public, seront à charge du constructeur. »*

En ce qui concerne les biens du LOT 3

*« - Affectation au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par l'A.R. du 23/01/1979 :*

***zone agricole pour les parcelles cadastrées 2549T3 – 2549K5 – 2598A – 2599A***

***zone agricole avec un excédent en zone forestière pour les parcelles cadastrées 2598B et 2599B***

*- Bien repris à l'intérieur*

*d'un périmètre n°2 de la charte communale de l'Urbanisme : oui*

*d'une zone du plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire*

*ses effets pour le bien précité : non*

*d'une zone au schéma de structure communal adopté : non*

*d'un permis de lotir : non*

*- Bien se situant :*

*dans un règlement régional d'urbanisme : non*

*dans une zone vulnérable : non*

*dans une zone à réaménager : non*

*dans un périmètre de revitalisation urbaine : non*

*dans une zone de rénovation urbaine : non*



*dans une zone à risque, au vu de la carte d'inondation des cours d'eau du sous-bassin de la Vesdre : non*  
*dans un site archéologique : non*  
*dans une zone COPAT : non*  
*dans un site classé : non*  
- *Bien classé ou faisant l'objet d'une procédure de classement : non*  
- *Bien repris à l'intérieur*  
*d'un périmètre de réservation : non*  
*d'un périmètre d'intérêt paysager : non*  
*d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique : non*  
*d'un site Natura 2000 : non*  
*d'une zone de haie remarquable publiée au MB du 29/05/2007 : non*  
*le bien a un ou plusieurs arbres remarquables publié au MB du 29/05/2007 : non*  
*d'une zone d'assainissement autonome au PASH et qui est située dans une des zones faiblement habitée qui ne seront pas pourvues d'un égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle : oui*  
*de la zone de prévention rapprochée (zone IIa) pour la protection des eaux de Spa et environs : non*  
*de la zone de prévention éloignée (zone IIb) pour la protection des eaux de Spa et environs : non*  
*de la zone de surveillance (zone III) pour la protection des eaux de Spa et environs : non*  
- *a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent : non*  
- *a fait l'objet d'une déclaration urbanistique récente : non*  
- *a fait l'objet d'un permis unique récent : non*  
- *a fait l'objet d'un permis d'environnement récent : non*  
- *a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme : non*  
- *a fait l'objet d'une division de bien : non*  
- *le bien se situe le long :*  
*d'une voirie de desserte communale : oui*  
*chemin vicinal n°3*  
*plan d'alignement : néant*  
*revêtement en tarmac, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation actuelle*  
*remarques :*  
→ *les parcelles 2598A, 2598B, 2599A et 2599B sont enclavées*  
→ *le chemin 103 traverse les parcelles 2549K5 et 2549T3 (voir plan de l'atlas des voiries vicinales de 1841 – en annexe)*  
*d'une voirie de desserte régionale : non*  
*pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01, Direction des Routes et bâtiments, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.*  
*d'une autoroute : non*  
*pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DG01, Direction des Routes et bâtiment, rue Xhavée 62, 4800 Verviers.*  
- *Le bien se situe le long :*  
*d'un cours d'eau non navigable : non*  
*à proximité / est traversé par la conduite du pipeline de l'Otan : non*  
- *le bien / la voirie est pourvu d'une alimentation en :*  
*eau, raccordement : **non équipé***

électricité, raccordement : **non équipé**  
téléphone / communication, raccordement : **non équipé**  
service incendie, aménagement : **non équipé**  
conduite de gaz, diamètre 110 : **non équipé**

*Les informations conformes aux prescriptions de l'article D.IV.97 du Code de Développement territorial, qui sont indiquées, font partie intégrante de la présente.*

*L'existence d'un certificat de performance énergétique délivré pour le bien en cause n'a pu être déterminée en l'absence de la liste prévue par le législateur.*

*Pour ce qui concerne les montants éventuellement dus par vos clients à la Commune, nous vous saurions gré de prendre contact avec le Receveur régional conformément à l'article 12 de la loi du 27/12/1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales avec référence à l'article 433 du CIR 1992.*

*Les informations transmises ci-dessus sont données sur base de éléments en notre possession.*

*De plus, étant donné que nous ne visitons pas les biens pour vérifier la conformité des actes et travaux réalisés, les informations transmises ne reprennent que les infractions constatées.*

*Les frais éventuels de renforcement, d'extension ou de modification des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphone ainsi que l'aménagement des abords et accès au domaine public, seront à charge du constructeur. »*

### **Absence d'engagement**

Il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur l'immeuble, aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.o.D.T.).

Il est déclaré et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées, que les biens concernés par la vente n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis que le vendeur en est devenu propriétaire. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, nous ne disposons pas d'autres informations que celles reprises dans l'origine de propriété.

### **Informations générales**

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.o.D.T.), ne peut être accompli sur l'immeuble tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.o.D.T., notamment: division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement et caetera.

## **ENVIRONNEMENT – SECURITE DU BÂTIMENT – LOGEMENT**

### **1) Décret relatif à la gestion des sols**

L'attention des parties est attirée sur l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2019, du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et de ses arrêtés d'exécution.

## **I. Etat du sol : information disponible – titularité**

### **A. Information disponible**

- Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 6 février 2024, 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. »***

- L'adjudicataire aura été informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

#### **Pas de titulaire**

- Le vendeur ne semble pas être *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

#### Destination

L'adjudicataire devra signaler au procès-verbal d'adjudication définitive la destination qu'il entend assigner au bien qui est actuellement l'affectation agricole/forestière. Toute autre affectation donnée par l'adjudicataire le sera sans aucun engagement des vendeurs.

### **D. Information circonstanciée**

#### **Pas d'investigation et pas d'information complémentaire**

L'adjudicataire n'exige pas des investigations préalables afin d'obtenir des informations supplémentaires, qui pourraient être susceptibles de modifier le contenu de ces extrait(s) conforme(s).

## **II. Courrier de la Ville**

En outre, la commune de Jalhay, par son courrier susmentionné, n'a pas précisé si une activité entrant dans le champ du décret sols et de l'arrêté correspondant a été exercée sur l'immeuble.

## **II) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement**

L'immeuble 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 60 du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

## **Transfert de jouissance et 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.

### **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 GENERALES DE VENTE**

### **Exposé préalable**

La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

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

**Le notaire et \* ne prennent aucune responsabilité quant aux déclarations relatives à l'état du bien en général ou aux obligations y relatives.**

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

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

### ***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, et de manière plus générale chaque partie, 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 \*. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

Selon les usages de l'ancien arrondissement de Verviers, il y aura adjudication à condition qu'à l'extinction de deux feux successivement allumés, puis éteints, aucune nouvelle enchère ne soit intervenue pendant que la seconde bougie est allumée.

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 ;
- Il est d'ailleurs précisé que la réunion des lots ne sera possible que pour les lots 1/ et 2/ ou 2/ et 3/, mais en aucun cas il ne sera possible de réunir les lots 1/ et 3/.
- 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 fixera 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 \*, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

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

Article 11. 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.

**Il n'y a pas de condition suspensive de financement à la présente vente.**

### **Pluralité de lots**

Article 12. 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.

**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 pourcent.**

**Les biens sont vendus en 3 (trois) lots distincts, tels que précisés ci-dessus.**

**L'adjudication de chacun des lots sub 1 (un), 2 (deux) et 3 (trois) mis en vente n'interviendra que sous réserve de la réunion éventuelle de deux lots ; elle n'existera donc que sous condition suspensive.**

**Les réunions possibles de lots sont les suivantes : lot sub 1 (un) avec lot sub 2 (deux) ; ou lot sub 2 (deux) avec lot sub 3 (trois). En aucun cas il ne pourra être fait réunion du lot sub 1 (un) avec le lot sub 3 (trois).**

**La réunion partielle des sudits lots sub 1 (un), 2 (deux) et 3 (trois) ne pourra se faire qu'à la demande expresse d'un amateur. Cette demande de réunion entraîne automatiquement pour son auteur et dans son chef l'existence d'une enchère égale à la somme des adjudications partielles intervenues majorées de cinq pour cent (5%).**

### **Subrogation légale**

Article 13. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son projet en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré la renonciation.

### **Déguerpissement**

Article 14. Le propriétaire qui 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 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.

### ***Porte-fort***

Article 15. 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 16. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Caution***

Article 17. 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 18. 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 du Code civil).

### ***Prix***

Article 19. 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 un 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 20.** Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du \*, 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 19 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 pourcent (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);

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 quarante-cinq pour cent (45%).

**Article 20bis.** 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 l'abattement) ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 20, 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 21. 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 \*

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 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 acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

### **Intérêts de retard**

Article 22. 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 huit pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 23. 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 ou \* 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 ou \* 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 ou

\* 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 ou \* à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur ou \* 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 \* 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 ou à ses créanciers 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 ou à ses créanciers 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 ou \* 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 24. 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 25. 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. DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient 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 par laquelle s'engage 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**

### **Disposition anti-blanchiment**

L'article 20 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme stipule :

*« Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée. Lorsque les personnes visées aux articles 2, § 1er, 19° et 3, 1°, constatent le non-respect de la disposition précédente, elles en informent immédiatement par écrit ou par voie électronique la Cellule de traitement des informations financières. »*

Parmi ces personnes visées figurent notamment les notaires.

Dès lors, l'acquéreur aura l'obligation de communiquer au notaire le numéro de compte financier par le débit duquel le prix de vente sera payé, ou si le paiement du prix de vente sera financé au moyen d'un crédit.

### **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 présent acte donne ouverture d'un droit d'écriture de cent euros (100 EUR).

**DONT ACTE**

Ainsi passé à Welkenraedt, en l'Etude,  
Aux jour, mois et an que dessus,  
Lecture faite, Moi, Notaire, ai signé.