

Cahier des charges de vente publique

(...)

Répertoire n°

Date : 14/11/2024

Dossier n° 2021/1133

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le dix-huit novembre

Je soussigné Maître **Vincent DUMOULIN**, Notaire à la résidence d'Erezée.

Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :

premier feuillet

I/EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU (DES) PROPRIETAIRE(S)

(...)

Les conditions de vente du présent cahier des charges ont été approuvées par par ordonnance du juge de paix du canton de Bastogne en date du 25 avril 2024.

II/ CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE UNIFORME POUR LES VENTES PUBLIQUES ONLINE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un

des enchérisseurs précédents , soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit (8) jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un

cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de 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 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix

d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais. – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la

comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

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

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

Avertissement

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

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

III/CAHIER DES CHARGES COMPLEMENTAIRE ET CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

En complément aux conditions générales de la vente publique dont question ci-avant, l'adjudication sera faite suivant les charges, clauses et conditions particulières ci-après, à savoir :

CHAPITRE Ier. LES BIENS MIS EN VENTE

I/ DESIGNATION DES IMMEUBLES

Ville de Bastogne - deuxième division – Bastogne :

1/Une fabrique de production alimentaire, sur et avec terrain, sise rue des Abattoirs, 5+, cadastrée ou l'ayant été d'après titre, section C, numéro 1045T/partie et d'après extrait cadastral récent section C, numéro **1045Y P0000**, pour une contenance de vingt-trois ares quarante et un centiares (23a 41ca).

Revenu cadastral : mille trois cent quarante-deux euros (1.342,00€).

2/ Le droit d'emphytéose et le tréfonds d'un atelier, sur et avec terrain, sis rue des Abattoirs 5, cadastré ou l'ayant été d'après titre, section C, numéro 1045D/partie et d'après extrait cadastral récent section C, numéro **1045H2 P0000**, pour une contenance de huit ares. (8a).

Revenu cadastral : mille quatre-vingt-six euros (1.086,00€).

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

II/ ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

III/SITUATION HYPOTHECAIRE

(...)

IV/URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – PATRIMOINE - ENVIRONNEMENT

1. Généralités

Le bien prédécrit est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, *et cetera*). L'ensemble de ces règles forment le statut administratif du bien prédécrit.

Nonobstant le devoir d'information du notaire et les renseignements légaux à obtenir, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements sur le statut administratif du bien prédécrit auprès des administrations compétentes, notamment aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner. L'adjudicataire sera sans recours pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les dispositions susvantes, l'adjudicataire ayant pu prendre toutes informations à ce sujet.

Il est rappelé comme de droit que :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. du Code du développement territorial (en abrégé « CoDt »), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis;

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

Le notaire DUMOULIN rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

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

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

2. Lettre de la Commune

Conformément aux articles D.IV.99 §1^{er} et 100 du CoDt le notaire Vincent DUMOULIN a demandé à la Ville de Bastogne de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit. Celle-ci a répondu en date du 20 mars 2024.

L'adjudicataire déclare avoir reçu une explication de ces renseignements. En outre, il reconnaît avoir reçu, copie intégrale dudit courrier.

3. Mentions dans les actes de cession

Le notaire déclare qu'à sa connaissance :

Plan de secteur.

Les prescriptions du plan de secteur pour le bien prédécrit, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **la zone d'activité économique industrielle** au plan de secteur

de Bastogne

En outre, le bien prédécrit n'est pas concerné par un projet de plan secteur.

Guide régional d'urbanisme.

Le bien prédécrit est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application des guides régionaux d'urbanismes.

Schémas et guide communal.

Le bien prédécrit n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme.

Le bien est situé en zone libellée « **zone d'activité économique extension B1** » dans le périmètre du schéma d'orientation local approuvé par arrêté ministériel du 13/12/2016 et entré en vigueur le 18/01/2017 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement.

Le bien prédécrit n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT.

En outre, le bien prédécrit n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un périmètre de préemption et il n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Le bien est situé dans un **périmètre de reconnaissance économique, libellé « Zone industrielle de Bastogne »**.

Protection du patrimoine – Monuments et sites.

Le bien prédécrit n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, *et cetera*).

Zones à risque.

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation. L'adjudicataire déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site <http://cartographie.wallonie.be>).

Pour le surplus, le bien prédécrit n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismiques.

Patrimoine naturel.

Le bien prédécrit n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne

comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4, du CoDt.

Données techniques - équipements.

Le bien prédécrit est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

Le bien prédécrit 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.

Autorisations en vigueur.

Permis d'urbanisme – d'urbanisation – certificat d'urbanisme.

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception** des permis suivants :

- **Permis d'urbanisme** délivré en date du **26 avril 2000** pour la construction d'un atelier de découpe et de conditionnement. (ref. : 90/2000) ;
- **Permis d'urbanisme** délivré en date du **14 juin 2002** pour la transformation et l'extension d'un nouveau hall. (ref. : 85/02).
- **Permis d'urbanisme** délivré en date du **11 juin 2010** pour un quai de déchargement, un bureau d'accueil et un réfectoire (réf. : 126/2010).

Permis d'environnement – déclaration environnementale.

Le bien prédécrit abrite des établissements soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, *et cetera*), de sorte que le notaire soussigné a donné, aux parties, lecture de l'article 60 du décret du onze mars mille neuf nonante neuf qui stipule ce qui suit :

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables

avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Situation urbanistique - Infractions urbanistiques.

Le notaire déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage **d'atelier agro-alimentaire**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le notaire ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien prédécrit, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

A l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables.

Le notaire déclare en outre qu'à sa connaissance, conformément à l'article D.IV.99, § 1^{er}, 4^o, qu'il n'a pas été réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2^o ou 7^o, et qu'aucun procès-verbal de constat d'infractions n'a été dressé à ce jour.

Le notaire DUMOULIN a attiré tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien prédécrit avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;

- les mesures de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immeuble de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par

l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

L'attention est attirée par le notaire instrumentant sur le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols qui impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur acquéreur de son contenu.

Lesdits extraits conformes sont datés du 7 mars 2024 et leur contenu est le suivant :

« EXTRAIT CONFORME DE LA BDES

N° 10627812 ;

VALIDE JUSQU'AU 07/09/2024

PARCELLES CADASTRÉES À BASTOGNE 2 DIV/BASTOGNE/section C parcelles n°s 1045 Y 000 et 1045 H 002.

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL « DERNIERE SITUATION »

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **7 mars 2024**. La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES

(Image dudit plan).

SITUATION DANS LA BDES

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

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

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

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée

NARGPE37725 : « (...) »

CCS/Attestations

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

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	12/09/2016	11/10/2017	Permis délivré	

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

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

Néant

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

Néant ».

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il a bien été informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu repris ci-avant. En outre, à l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra une copie de l'extrait susvanté.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il entend assigner au bien prédécrit, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la destination suivante : « **Industriel** ». Les parties déclarent qu'elles décident de ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le vendeur est censé avoir déclaré ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens dudit décret.

Le vendeur est censé avoir déclaré, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il est censé confirmer qu'il n'est pas visé par une décision de l'administration prise sur base de l'article 26 dudit décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er}, du même décret.

Les parties par la signature du procès-verbal, seront censées avoir déclaré également que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les sanctions civiles, pénales et administratives pour les cas où les obligations reprises dans ledit décret ne sont pas respectées.

CertIBEau

Le notaire déclare :

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

DIVISION.

Le notaire déclare que le bien ne fait pas partie d'une propriété plus grande dont la présente vente entrainerait la division.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES.

Le notaire Vincent DUMOULIN attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> que le bien prédécrit n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas concerné. L'adjudicataire déclare, quant à lui, avoir eu la possibilité de recueillir ses renseignements à ce sujet.

CONTRÔLE DES CITERNES A HYDROCARBURE.

Informé par le notaire Vincent DUMOULIN du contenu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service, le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

RESERVOIR A GAZ.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance il n'a été conclu aucun contrat de fourniture de gaz pour un tank ou réservoir à gaz, et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de tank ou réservoir à gaz sur le bien prédécrit.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE – OBSERVATOIRE FONCIER.

Le notaire amené à constater une opération concernant, en tout ou partie, un bien immobilier agricole a l'obligation de notifier une série de données à un observatoire du foncier agricole, créé au sein de l'Administration, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations portant sur de tels biens dans le but de servir la politique foncière agricole. Au sens dudit code, on entend par « bien immobilier agricole » : un bien immobilier bâtis ou non bâtis situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le système intégré de gestion et de contrôle (SIGeC).

Le bien n'étant pas, même partiellement, un bien immobilier agricole tel que défini par le Code wallon de l'agriculture, il ne sera pas procédé à la notification à l'observatoire foncier

PRIMES ET AUTRES AIDES REGIONALES.

L'adjudicataire déclare avoir pu prendre ses renseignements quant à la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir suite à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et il reconnaît en outre avoir été informé par le notaire DUMOULIN que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique de vente ou le début des travaux.

V. CONDITIONS SPECIALES – PANNEAUX PUBLICITAIRES – CITERNES DE GAZ OU DE MAZOUT

Néant

VI. DEGATS DU SOL ET 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.

VII. GARANTIES-ETAT DU BIEN-VICES

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

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

L'adjudicataire est 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.

VIII. DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

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

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

IX. LIMITES – CONTENANCE

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

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

X. MITOYENNETES

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

XI.SERVITUDES

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

XII. CONDITIONS PARTICULIERES

1/Dans les titres de propriété des biens prédécrits étant l'acte de vente reçu par le notaire Michel LONCHAY à Sibret le 9 décembre 1991 et l'acte de vente reçu par le notaire LAPAILLE prénommé le 21 novembre 2017, il est littéralement repris ce qui suit :

« CLAUSES SPECIALES :

La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des clauses et conditions suivantes insérées audit acte du quatorze septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, savoir in extenso :

« Art.12.- La présente vente est consentie aux clauses et conditions suivantes :

1. Interdiction de bâtir et d'entreposer :

a. La Société acquéreuse s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route du bien vendu et sur une largeur de six mètres cinquante (6,50m) à partir de la limite extérieure de ladite route.

Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisation d'eau, propriété d'I.D.E.LUX et par la pose future possible d'autres canalisations telles que électricité, gaz, téléphone.

En cas de non-respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder auxdites canalisations seront entièrement à charge de la Société acquéreuse.

b. La société acquéreuse maintiendra en tout temps en bon état d'entretien les parkings, pelouses et plantations.

c. La Société acquéreuse s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires desdites canalisations ou leurs ayant droit à effectuer sur le terrain vendu à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et la société acquéreuse tous les travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité industrielle de la Société acquéreuse sur l'ensemble du terrain vendu.

L'existence desdites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession. De même, si les propriétaires actuels des canalisations cédaient à un tiers leur exploitation, ils seraient tenus de lui imposer de reprendre les mêmes droits et obligations que ceux qui leur incombent.

d. La Société acquéreuse déclare renoncer au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayant droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le bien vendu.

2. Travaux nécessaires pour le bon équipement du bien et de la zone dans son ensemble.

La Société acquéreuse autorise, dès à présent, I.D.E.LUX ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et la Société acquéreuse des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de chemin de fer, de câbles électriques et téléphoniques, etc, et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain vendu ou du restant de la zone et renonce expressément et définitivement à réclamer à I.D.E.LUX réparations, indemnité ou dédommagement pour occupation de son terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de la Société

acquéreuse ni à la bonne marche de son entreprise et sans préjudice des droits de la Société acquéreuse de se faire indemniser en cas de dommage causés aux biens construits.

3. Mesures de sécurité et d'urbanisme.

La Société acquéreuse devra se conformer aux prescriptions légales ou administratives relatives aux mesures de sécurité et d'urbanisation qui pourraient lui être imposées. Cet engagement exonère I.D.E.LUX de toute responsabilité à cet égard.

4. Dépôt à ciel ouvert.

La Société acquéreuse s'engage irrévocablement à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert par un écran qui devra être approuvé par I.D.E.LUX .

En cas de non-respect de cette clause, l'établissement de l'écran sera exécuté d'office par I.D.E.LUX . aux frais de la Société acquéreuse après mise en demeure envoyée par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

5. Pollution de l'eau et de l'atmosphère.

La Société acquéreuse s'engage à respecter les prescriptions légales en matière de rejet des eaux usées tant domestiques qu'industrielles et de pollution de l'atmosphère, sans que la responsabilité de I.D.E.LUX à ce sujet puisse être engagée en aucun moment et en aucune manière vis-à-vis de quiconque. En outre, la Société acquéreuse devra se conformer aux prescriptions qui lui seront imposées par l'Autorité compétente habilitée à lui délivrer le permis d'exploiter et plus particulièrement à celles énoncées dans l'Arrêté d'autorisation d'exploiter, délivré par la députation Permanente en date du vingt-cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-sept.

En cas de violation de cette obligation, I.D.E.LUX aura le droit, passé ce délai de six mois à dater d'une décision judiciaire ou administrative constatant une violation de ces prescriptions et ordonnant les mesures nécessaires pour y mettre fin, de faire effectuer sans mise en demeure préalable, les travaux et installer les appareils prescrits par cette décision, aux frais de la Société acquéreuse.

Au cas où, sur base de prescriptions légales en la matière, une station d'épuration commune pour le traitement des eaux usées, soit de l'ensemble de la zone, soit d'une partie de celle-ci devait être construite, la Société acquéreuse sera tenue de prendre en charge la partie non subsidiée du coût total de cette station, proportionnellement au nombre d'équivalents-habitants de sa propre pollution par rapport au nombre d'équivalents-habitants de l'ensemble ou d'une partie de la zone. Elle sera tenue de participer sur la même base au frais d'exploitation de cette station. Une convention-type dont le modèle en annexe sera conclue à cet effet entre la Société acquéreuse et I.D.E.LUX ou le gestionnaire qu'elle aura désigné pour en régler les modalités.

6. Protection contre le bruit.

La Société acquéreuse déclare que son installation sera conçues de façon à ne pas incommoder le voisinage par des bruits détonants ou par des émissions répétées supérieures à quatre-vingt décibels perceptibles au-delà de l'axe de la route longeant sa propriété. Au cas où il en serait autrement, elle s'engage

formellement à prendre, à la première requête, les dispositions nécessaires pour atténuer ces inconvénients de voisinage.

7. Mention des servitudes et obligations.

Mention des servitudes et obligations reprises ci-dessus (1 à 6) sera faite par la Société Acquéreuse dans tout acte subséquent de cession ou de location de son bien.

Art.14.- Servitude d'affectation industrielle, artisanale ou commerciale.

a) Toutes modifications de l'objet social prédécrit ou toutes modifications de l'activité initiale qui auraient pour conséquence la création d'activités de nature à porter préjudice à la salubrité du parc industriel ou aux entreprises voisines, devront être approuvées au préalable par I.D.E.LUX, qui ne pourra refuser son consentement que pour de justes motifs.

b) Il est interdit à la Société acquéreuse pendant un délai de quinze ans, à dater des présentes, de céder tout ou partie des biens vendus, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, à en faire apport, ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance sans l'accord préalable et écrit d'I.D.E.LUX.

Toutefois I.D.E.LUX ne pourra en aucun cas refuser son consentement à condition que le cessionnaire ou acquéreur prenne l'enregistrement d'affecter le bien à usage industriel, artisanal ou commercial, qu'il accepte les servitudes et obligations précisées à l'article 12 ci-dessus.

BORNAGE.

Ainsi que le stipule ledit acte du quatorze septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, les bornes fixant les limites du bien y vendu « doivent être respectées et visibles à tout moment. S'il n'en était pas ainsi, leur remplacement sera effectué par les services d'I.D.E.LUX et leur coût sera facturé au prix coûtant par I.D.E.LUX à la société acquéreuse.

En ce qui concerne le bien présentement vendu, cette stipulation sera également d'application pour la partie acquéreuse au présent acte. » ».

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur au sujet de ces servitudes, pour autant qu'elle soient encore d'applications à ce jour.

2/ CLAUSES PARTICULIÈRES INSÉRÉES POUR SATISFAIRE AUX PRESCRITS DES ARTICLES 82 ET 83 DU DÉCRET RÉGIONAL WALLON DU 02 FÉVRIER 2017 RELATIF AU DÉVELOPPEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

A.1 Activité économique à exercer sur le terrain

Conformément à l'objet social d'I.D.E.LUX, les présentes ventes ont pour objectif d'assurer la création ou l'expansion, sur son territoire, d'une (nouvelle) unité industrielle, commerciale ou artisanale et d'augmenter ou de stabiliser ainsi le volume de l'emploi dans les conditions décrites ci-après.

L'acquéreur, parfaitement au courant du but poursuivi par I.D.E.LUX, s'engage à le réaliser sans réserve en donnant, aux biens présentement vendus, l'affectation qu'il convient de leur réserver compte tenu de leur localisation en Zone d'Activité Economique Mixte et à les considérer comme un élément essentiel des présentes ventes.

Toute modification de l'activité prédécrite devra être préalablement et expressément approuvée par I.D.E.LUX, qui ne pourra refuser son accord que pour de justes motifs.

A.2 Interdiction de l'exercice d'un commerce de détail sur ou dans les biens vendus

Les vendeurs attirent l'attention de l'acheteur sur l'interdiction d'exercer un commerce de détail sur ou au sein des biens vendus à moins que ceux-ci n'aient été préalablement reconnus par les vendeurs comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

Cette interdiction n'est pas applicable aux activités mentionnées à l'article 5 de l'Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 02 février 2017 précité et répondant à un besoin non rencontré dans un rayon de mille mètres autour du périmètre de reconnaissance, ni aux commerces implantés régulièrement dans tout périmètre de reconnaissance approuvé avant l'entrée en vigueur du décret précité, sauf si ledit arrêté y excluait le commerce de détail.

Toutefois, IDELUX dans son mail du 3 février 2022 indique que le commerce de détail n'est pas exclu par l'arrêté de reconnaissance du 20/04/1976 relatif à la ZAEI de Bastogne 1, disponible sur le site suivant : <http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/PRE/Luxembourg/82003-SDE-0002-01-ARRT-01-01.pdf> et que moyennant l'obtention de l'autorisation urbanistique requise (permis unique, permis d'urbanisme, ...), l'implantation sera considérée comme régulièrement implantée au sens dudit décret.

Résiliation en cas d'activité économique non effective au terme du délai de 18 mois.

Sauf autorisation écrite et préalable accordée par les vendeurs à l'acheteur de prolonger d'un an le délai de 18 mois à partir de la signature de l'acte authentique, les présentes ventes seront résiliées aux torts de l'acheteur, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de 30 jours, si l'activité économique décrite à l'article A.1 n'est pas effective aux termes dudit délai de 18 mois.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet.

En outre, l'adjudicataire s'engage à respecter toutes les prescriptions découlant du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques et l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 2017 portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

XIII.DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient. Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans

recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

XIV. ACTIONS EN GARANTIE

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

XV. COPROPRIETE

Néant.

CHAPITRE II. MODALITES DE LA VENTE-PUBLICITE

I. MISE A PRIX.

La mise à prix s'élève à **deux cent quarante-neuf mille euros (249.000,00€)**.

II. ENCHERE MINIMUM.

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

III. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES.

Le jour et l'heure du début des enchères est le **14 janvier 2025** à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **22 janvier 2025** à quatorze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

IV. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION.

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Vincent DUMOULIN à Erezée le **30 janvier 2025** à 14 heures.

V. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à partir du 10 décembre 2024 jusqu'au 20 janvier 2025.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

VI. PUBLICITE.

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées dans « L'Avenir du Luxembourg » et « VLAN », par inscription sur les sites internet « IMMOWEB » et « BIDDIT » et par affiches ou placards et ce, pendant cinq semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Les renseignements fournis par voie d'affiche et d'insertion dans les journaux le sont sans garantie et à titre tout à fait indicatif.

VII. COORDONNEES DE L'ETUDE.

SPRL « PIERARD & DUMOULIN² »

Avenue de La Toison d'Or, 67

6900 Marche-en-Famenne

Tel : 084/320.320.

Mail : info@pierard-dumoulin.be

CHAPITRE III . TRANSFERTS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

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

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

CHAPITRE IV . SITUATION HYPOTHECAIRE

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.

CHAPITRE V . 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'acquéreur 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.

CHAPITRE VI . ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE

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

redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

CHAPITRE VII. IMPOTS

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.

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES-PRECISSIONS ET DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

1) Aux cas où il y aurait lieu à l'application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur des adjudicataires, le tantième sera déduit conformément à cette disposition.

2) En vertu de l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel qu'applicable en Région wallonne, en ce qui concerne les ventes, la base imposable est réduite de 40.000,00 euros en cas d'acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale.

3) Les prix, intérêts et accessoires sont délégués aux créanciers inscrits et à ceux qui ont fait transcrire un commandement. Ils seront exigibles six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux annuel légal en matière civile majoré de cinq pour cent depuis le jour où l'adjudication est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné.

L'adjudicataire se libérera par versements entre les mains :

a) des créanciers auxquels il est fait délégation et de ceux qui auront fait opposition conformément à l'article 1642 du Code Judiciaire, suivant, s'il y a lieu, leur rang de privilège et d'hypothèques à concurrence du montant de leur créance en capital, intérêts et accessoires ;

b) des propriétaires des biens saisis pour le surplus éventuel ; le tout sans préjudice au droit de l'adjudicataire de payer ces prix, intérêts et accessoires à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire.

Tous les paiements à faire en vertu de la vente devront s'effectuer exempts de toutes retenues, de tous impôts et taxes, en bonne espèce ayant cours légal en Belgique, en mains et contre la quittance des ayants-droit, sans qu'en aucun cas ni sous aucun prétexte l'adjudicataire puisse se soustraire à ces paiements en invoquant soit la compensation, soit tout autre mode légal de libération, à l'exception du créancier premier inscrit.

CHAPITRE IX. DISPOSITIONS FINALES

I/DECLARATIONS FISCALES – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Selon les informations que le notaire DUMOULIN soussigné a pu recueillir, le propriétaire est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée :
(...)

II/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent cahier des charges, de la vente et de leurs suites, il est fait élection de domicile par toutes les parties concernées en l'étude du notaire DUMOULIN soussigné.

III/ ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur, de même que celles du cahier des charges, clauses et conditions générales et du (des) procès-verbal (-aux) d'adjudication. Le saisi, la société saisissante, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

IV/ SUBROGATION

Afin de ne pas devoir comparaître à la signature du certificat notarié visé par l'article 1653 du Code Judiciaire et le cas échéant du procès-verbal d'ordre, en raison de la subrogation légale résultant à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, les adjudicataires donnent mandat spécial avec pouvoir d'agir séparément à tout collaborateur des notaires associés « Piérard & Dumoulin²», ayant son siège à 6900 Marche-en-Famenne, Avenue de la Toison d'Or, 67, à l'effet de faire constater qu'ils se sont acquittés du paiement du prix et des frais de vente, de requérir le notaire de dresser le certificat notarié destiné à assurer le dégrèvement hypothécaire des biens et de requérir le Bureau de sécurité juridique compétent de procéder à la radiation entière et définitive de toutes les inscriptions et transcriptions gravant les biens vendus.

Les mandataires prénommés auront tous pouvoirs, conjointement ou séparément, à l'effet de renoncer à la subrogation légale pour compte des adjudicataires et résultant de l'article 1251-2° du Code civil ainsi que l'article 45 alinéa 4 de la loi hypothécaire, et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles les adjudicataires pourraient se trouver subrogés.

IV /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 : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente .
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable: tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Ainsi fait et passé à Erezée, en l'étude.

Aux jour, mois et an que dessus,

Lecture faite, intégrale et commentée, Nous, Notaire, avons signé.

**dix-septième et dernier
feuillet**