

2024/

Suivi pour la formalité d'enregistrement		Suivi pour la formalité aux hypothèques	
Bureau	TY	Bureau	/
Montant des droits	50,00 €	Montant des frais et droits	/
			/

**CAHIER
DES
CHARGES**

12.580

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le treize mai

Par devant Nous, Maître Cindy SCHOONE, Notaire de résidence à Péruwelz, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Notaire Cindy Schoone » dont le siège est situé Rue Albert 1^{er}, 41/A à Péruwelz

(...)

Exposons préalablement au cahier des charges de la vente publique online sur biddit.be du bien dont question ci-après :

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent quatre points :

A. Rappel de la procédure

B. Les conditions spéciales de la vente

C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés

E. Dispositions finales

(...)

CET EXPOSE FAIT,

Nous avons, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique du bien suivant, savoir :

1VILLE DE PÉRUWELZ – dixième division – Bon-Secours

Une maison située Rue d'Esquermes numéro 16 ainsi que son « parc » l'entourant, cadastré section E numéros 1477M et 1477R et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéros 1477MP0000 et 1477RP0000 pour une contenance totale de sept ares trois centiares.

Revenu cadastral: 961 euros.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

(...)

SITUATION HYPOTHECAIRE.

(...)

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Par son courriel en date du douze février deux mille vingt-quatre, le créancier saisissant a dispensé le notaire soussigné de lui signifier le présent cahier des charges.

CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le procès-verbal d'adjudication auquel 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 déclarent se référer intégralement sauf quant aux dispositions qui y dérogeraient dans le présent cahier des charges ou dans le procès-verbal d'adjudication ultérieur de la présente procédure.

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-verbaux d'adjudication.

L'adjudication a lieu en une seule séance dématérialisée.

B. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **septante mille euros (70.000,00 €)**.

ENCHERE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

DELAIS DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS – INTERETS DE RETARD

Comme réitéré ci-après, 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.

Comme réitéré ci-après, par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix.

L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**.

Cette participation est fixée ci-après à l'article vingt-cinq des présentes.

Comme réitéré ci-après, 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 est fixé au taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent l'an.

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi dix-huit juin deux mille vingt-quatre à treize heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi vingt-six juin deux mille vingt-quatre à treize 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.

SEANCE D'INFORMATION - CONTACT

Une séance d'information est fixée en l'étude du notaire Cindy Schoone, à Peruwelz, Rue Albert 1^{er}, 41A, au dix-neuf juin deux mille vingt-quatre entre quinze heures trente et seize heures trente minutes.

L'étude du notaire Cindy Schoone, peut être contactée par téléphone au 069/77.10.95 ou par email à l'adresse cindy.schoone@belnot.be

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 soussigné **le mardi deux juillet deux mille vingt-quatre à dix-sept heures**.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats sur place après avoir pris rendez-vous en l'étude du notaire Schoone aux horaires et jours suivants :

- les lundis 24/06, 17/06 et 10/06 de 17h-19h et mercredis 26/06, 19/06, 12/06 et 5/06 de 9h à 11h ;

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que les visites se font à leurs risques et périls, à l'entière décharge du notaire instrumentant.

PUBLICITE

L'adjudication sera précédée des mesures publicitaires suivantes durant au moins quatre semaines précédant le début des enchères:

- Publicité informatisée via Notaire.be, Immovlan, Immoweb, biddit.be ;

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

JOUISSANCE – OCCUPATION

L'immeuble est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la libre disposition après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels et après avoir, le cas échéant, fait expulsé le saisi si nécessaire.

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, dès que l'adjudication sera devenue définitive, prendre, à ses frais, des mesures conservatoires.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE – CESSION PRIVILEGIEE

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

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

ETAT DU BIEN – VICES

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

L'adjudicataire est informé que l'état du bien nécessite une remise en état et qu'il contient de l'humidité importante.

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

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le Notaire soussigné.

Les éventuels objets mobiliers, encombrants et détritiques généralement quelconques se trouvant éventuellement dans le bien font partie de la vente. Il appartiendra à l'adjudicataire de les enlever à ses frais en dehors de l'intervention du vendeur et sous réserve du mobilier appartenant aux locataires eux-mêmes.

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.

MITOYENNETES

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du 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.

A ce sujet, l'adjudicataire sera informé qu'il existe **un plan daté du vingt février mille neuf cent soixante-deux**, dressé par géomètre, dont il pourra recevoir copie à première demande et que si ce plan contient des servitudes ou informations quant aux mitoyennetés qui seraient encore d'application à ce jour, il y aurait lieu de le respecter.

A ce sujet, ledit plan prévoit une contenance supérieure à la contenance actuelle – lot numéro « 1 » au dit plan.

L'explication en est la suivante :

Originellement, le terrain d'une contenance totale de neuf ares vingt-neuf centiares septante-quatre dixmillièmes appartenait à Monsieur ECHEMENT Jacques suivant acte du notaire Jules Carlier à Péruwelz du vingt-quatre février mille neuf cent soixante-deux.

Monsieur ECHEMENT a vendu une partie du bien (soixante centiares) via acte

du Comité d'Acquisition de Mons du sept février mille neuf cent soixante-trois. Monsieur ECHEMENT a vendu une partie du bien (sept ares trois centiares) aux consorts MANGENOT-LISOL suivant acte du notaire Carlier à Péruwelz du quatre mai mille neuf cent quatre-vingt-un. C'est depuis mille neuf cent quatre-vingt-un cette contenance de sept ares trois centiares qui subsiste, tel que prédécrite à la description du bien.

Le titre de propriété du vendeur reprend à ce sujet la condition spéciale suivante :

"Conditions spéciales.

Le propriétaire garantit que ledit bien n'est grevé d'aucune condition spéciale / servitude, à l'exception de celles contenues dans l'acte reçu par le notaire Emmanuel Ghorain ayant résidé à Péruwelz en date du deux novembre deux mille neuf, lequel est ci-après textuellement et partiellement reproduit :

« L'acte du notaire Jules Carlier ayant résidé à Péruwelz le 31 janvier 1986 stipule ce qui suit :

L'acte de vente prérappelé reçu par notaire Carlier soussigné le 24 février 1962, stipule ce qui suit : Madame Leman (gérant de la société venderesse) signale aux acquéreurs qu'il existe sur la parcelle de terrain présentement vendue, une servitude au profit de l'immeuble actuellement cadastré section E numéro 1486/K et 1486/L appartenant à Mademoiselle Luce Lerat, pour l'écoulement des eaux ménagères et autres provenant de cet immeuble. Cette servitude s'exerce au moyen d'une canalisation souterraine dont le tracé figure au plan annexé aux présentes. Cette canalisation devra subsister à titre de servitude grevant le bien vendu à perpétuité et sans indemnité. Mademoiselle Lerat et ses ayants-droit auront le droit de faire effectuer dans le bien vendu tous les travaux nécessaires pour assurer le fonctionnement normal de l'écoulement, sauf à prendre accord avec Monsieur Echement ou ses ayants-droit pour l'exécution de ces travaux, et à les indemniser du dommage qui serait occasionné.

Il existe également une convention, non datée, entre Monsieur Willy Detombe et 1) Monsieur René Defoirdt, 2) la SPRL Résidenties A. Declerck et 3) la SCA Résidence l'Abri qui stipule ce qui suit :

Les soussignés d'une part autorisent les soussignés d'autre part à placer une canalisation, destinée à l'écoulement de leurs eaux ménagères et autres, avec deux puisards, le long de la canalisation existante reprise au plan dressé par Monsieur Aramis Vancauxenberghe, Géomètre-Expert immobilier demeurant à Beloeil (ex-Quevaucamps), le vingt février mil neuf cent soixante-deux, enregistré à Péruwelz le vingt-sept février suivant. La présente autorisation est accordée à titre perpétuel et gratuit, à charge par les soussignés d'autre part de supporter seuls les frais d'entretien de la dite canalisation et les mesures prises en vue d'assurer le fonctionnement normal de l'écoulement et d'indemniser les soussignés d'une part de tout dommage qui serait occasionné. » L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application à ce jour. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet, sans recours contre le vendeur, le requérant ou le notaire.

DÉGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1) GENERALITES

Il appartiendra à tout amateur de recueillir de son côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sa destination, sur son environnement et son affectation à l'entière décharge du comparant.

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de tout amateur 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, l'affectation du bien acquis et la conformité du bien vendu 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 peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier l'affectation du bien et qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2) RENSEIGNEMENTS

Le notaire Schoone a interrogé la Ville de Péruwelz sur la situation urbanistique des biens et notamment sur le classement ou l'inscription éventuelle sur la liste de sauvegarde.

Il en résulte que l'administration lui a répondu en date du vingt-deux avril deux mille vingt-quatre. La lettre sera mise à disposition de l'adjudicataire.

(...)

- Il est en outre rappelé que :

* le bien n'a pas fait l'objet de permis de lotir.

* Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

* 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 le permis requis.

* L'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDT(bis) ou éventuellement la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité

(Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires »).

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre de manière telle que les vendeurs ne puissent être recherchés ni inquiétés à ce sujet.

En application du nouveau Code de développement territorial, ci-après dénommé « CoDT(bis) » :

- * Le notaire instrumentant a interrogé le vendeur afin de savoir si le bien :
- a fait l'objet de travaux ou de transformations, d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) et le cas échéant, à l'article D.IV.4 du CoDT(bis).
 - a fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter,
 - est classé, visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
 - est inscrit sur la liste de sauvegarde;
 - est repris à l'inventaire du patrimoine;
 - est situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
 - est soumis au droit de préemption;
 - a fait ou fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
 - est concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
 - est repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le notaire instrumentant fera le cas échéant connaître aux amateurs lors de la séance de vente publique la réponse du vendeur.

A ce jour, aucune réponse n'a été adressée par le vendeur au notaire soussigné.

Une copie dudit certificat d'urbanisme sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

ETAT DU SOL.

Généralité

Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après

« le décret » ou « le décret du premier mars deux mille dix-huit » ou « Décret sols wallon ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du six décembre deux mille dix-huit, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le premier janvier deux mille dix-neuf, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

A. Information disponible

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, demandés par le notaire soussigné et datés du dix avril deux mille vingt-quatre, énoncent textuellement et partiellement ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES :*

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

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

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

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

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

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A 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 »

Une copie de l'extrait de la Banque de données de l'état des sols sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Au procès-verbal d'adjudication définitive, l'adjudicataire garantira :

- 1) avoir reçu un extrait de la Banque de données de l'état des sols précité où le bien n'est pas repris dans une zone particulière ;
- 2) avoir été informé par le notaire de la portée et des implications de ce classement pour le bien présentement acquis ;
- 3) en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire.

B. - Le notaire instrumentant a interrogé le vendeur afin de savoir si :

1. le vendeur a exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ou a abandonné des déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;
2. le vendeur a connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.
3. une étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols a été effectuée sur le bien présentement vendu.

A ce jour, aucune réponse n'a été adressée par le vendeur au notaire soussigné. Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

ZONES INONDABLES

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Les biens prédécrits ne se situent pas dans une zone où l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau existe sous réserve des informations précitées aux lettres de l'urbanisme.

INSTALLATION ELECTRIQUE.

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

L'adjudicataire sera informé que l'installation électrique n'a pu être contrôlée en vue de la présente opération mais qu'il existe un procès-verbal informatif dressé par Certinergie le dix-neuf mai deux mille vingt indiquant que l'installation électrique n'est pas aux normes.

Pour le surplus, l'adjudicataire devra remettre l'installation aux normes lui-même.

CITERNE A MAZOUT

Par son courriel du trente avril deux mille vingt-quatre, le notaire instrumentant a interrogé le vendeur sur la présence ou l'absence d'une citerne à mazout.

Le vendeur n'a pas donné suite à ce courriel.

Aucune garantie ne peut être donnée sur la présence ou l'absence d'une citerne à mazout et sur sa contenance dans le bien. Le candidat-acquéreur en fera son affaire personnelle quelque soit l'état et la contenance de l'éventuelle citerne dans le bien.

Il semble toutefois y avoir une citerne à mazout de deux mille litres environ dans le bien vendu.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat PEB a été dressé par CERTINERGIE le vingt mai deux mille vingt sous le numéro 20200520011539 reprenant le bien en catégorie G et avec une émission de 522kWh/m².an.

L'adjudicataire en recevra copie dans le cadre des publicités.

OBSERVATOIRE FONCIER

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute opération concernant en tout ou en partie un « bien immobilier agricole » tel que défini à l'article D.353, 2° du Code wallon de l'Agriculture à savoir « le bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGEC. », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone agricole.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente opération à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il est renvoyé ci-dessus pour les références de transcriptions et d'inscriptions hypothécaires.

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, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1224 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné. L'adjudicataire se libérera valablement par versements entre les mains du notaire instrumentant.

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 euros, en mains et contre la quittance des ayants-droit.

Le seul fait de se porter adjudicataire équivaut à une renonciation formelle et expresse au droit d'invoquer tout autre mode de libération qu'en euros et comme il vient d'être dit.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix de son acquisition et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier seul inscrit et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui et sauf, en cas de vente volontaire, les hypothèses de compensation conventionnelle.

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.

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE - CERTIBEAU

L'adjudicataire est informé que le chauffage semble être au mazout via une citerne d'environ deux mille litres.

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

C. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

Conséquences d'une enchère

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

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

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

Mise à prix et prime

Article 12. Le notaire peut fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

Article 13. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition.

En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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

Subrogation légale

Article 15. 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 16. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 17. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 18. 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 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

Article 22. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

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

- 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).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais. En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

Les frais suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command,

ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

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

Compensation

Article 24. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si 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 25. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 26. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'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 27. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants:

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser 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 28. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

A. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'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 conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

E. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 1. DECLARATIONS FISCALES – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Notaire soussigné déclare s'être informé de la qualité d'assujetti éventuel à la Taxe sur la Valeur Ajoutée des vendeurs.

ARTICLE 2. ELECTION DE DOMICILE

Le vendeur tant qu'il aura un siège en Belgique fera élection de domicile en son domicile. Il en sera de même pour l'adjudicataire.

ARTICLE 3. ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur, de même que celles des procès-verbaux d'adjudication. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites et des données reprises au registre national, l'exactitude des domiciles, noms, prénoms, domiciles lieux et dates de naissance et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Péruwelz, en l'étude, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, nous, Notaire, avons signé.