

2020 / 566

Cahier des
charges Biddit

06/10/2020

L'AN DEUX MILLE VINGT

pg

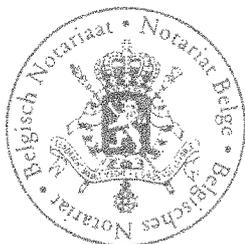
LE *5/10 OCTOBRE*

Nous, Maître **Audrey BROUN**, Notaire de résidence à Dison, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Audrey BROUN, société notariale », ayant son siège social à 4820 Dison, rue Pisseroule, 275-277, procédons à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur « biddit.be »** du bien décrit ci-dessous.

EXPOSONS PREALABLEMENT

Premier rôle

|



CECI EXPOSE :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

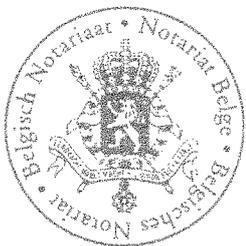
Description du bien.

COMMUNE DE PEPINSTER – PREMIERE DIVISION – ANCIENNEMENT PEPINSTER

Une maison d'habitation sise rue Louis Formatin, 20/22, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 0174 G 2 P0000, d'une superficie de septante-cinq mètres carrés, au revenu cadastral de quatre cent treize euros.

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.

Deuxième
rôle



Transfert de propriété.

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

Jouissance – Occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la 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 propriétaire 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.

Droit de préemption – Droit de préférence.

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

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

D'après les éléments qui ont été portés à la connaissance du notaire soussigné, le bien ne semble grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence.

Etat du bien – Vices.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans que l'adjudicataire puisse prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix, soit pour vices apparents ou involontairement cachés des sols, sous-sols, bâtiments, vétusté, défaut de réparation, défectuosité de l'installation de chauffage, présence de mэрule, mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures ou autres causes, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance.

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

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

Mitoyennetés.

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

Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le propriétaire 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 titre de propriété de Monsieur Adblnaser QESSOURI (acte du notaire VOISIN, à Dison, dont question ci-avant à l'origine de propriété) comporte les conditions spéciales reprises ci-après, à savoir :

« Conditions nouvelles :

L'acquéreur est parfaitement éclairé sur le fait que les compteurs d'eau de l'immeuble présentement vendu sont situés dans l'immeuble numéro dix-huit de la même rue. Le vendeur s'oblige par les présentes à rendre les deux immeubles indépendants l'un de l'autre au niveau desdits compteurs au plus tard pour le premier juillet deux mille deux, cela sans aucun recours contre l'acquéreur aux présentes ni intervention de sa part dans les frais.

Titre antérieur :

L'acte du ministère du Notaire Fernand FRAIPONT, de résidence à Theux, en date du vingt-huit mars mil neuf cent quarante-sept, portant vente desdits biens par les époux LOUIS-HANSENNE aux époux COLLARD-LANCEREAU, reprend les conditions précisées dans le procès-verbal

Troisième
rôle



d'adjudication définitive du ministère du Notaire LEFEBVRE du dix-sept mai mil huit cent quatre-vingt-deux, lesdites conditions sont reprises textuellement :

" Que la maison vendue jouit d'un droit de passage par le vestibule de la maison Heuse, lequel est commun à la maison vendue et aux maisons riveraines appartenant actuellement à Monsieur Maurice HEUSE et aux représentants Armand Jérôme.

Il est notamment stipulé audit procès-verbal d'adjudication que ce passage aura une largeur de un mètre et une hauteur de deux mètres et il sera fermé par une porte à la rue de l'Eglise.

Le second lot, actuellement maison de Maurice Heuse pourra bâtir au-dessus du passage et même en dessous, à la condition d'établir alors une voute suffisante pour la sécurité du passage ; la porte que chacun des bénéficiaires de ce passage pourra y ouvrir sera faite aux frais particuliers de chacun d'eux." »

Les clauses spéciales en question sont ici reproduites pour l'information de l'adjudicataire et pour le subroger dans tous les droits et obligations qui peuvent encore en résulter sans qu'aucun terme du présent acte puisse rendre vigueur à tous droits et obligations qui se seraient éteints depuis par prescription ou autrement.

Dégâts du sol ou du sous-sol.

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire a renoncé aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire 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 propriétaire 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.

STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS IMMEUBLES

Et obligations contractuelles en résultant

A) PRÉAMBULE

1. Sous tout ce titre « Statut administratif des biens immeubles », il faut entendre, selon l'objet de la présente convention, par les termes :

« le cédant » : le vendeur, le propriétaire, le donateur, le cédant, l'apporteur, le tréfoncier, et d'une façon générale celle/celui qui cède tout ou partie d'un droit réel immobilier ;

« le cessionnaire » : l'acquéreur, l'adjudicataire définitif, le donataire, le cessionnaire, le bénéficiaire de l'apport, l'acquéreur du droit de superficie, et d'une façon générale celle/celui qui acquiert tout ou partie d'un droit réel immobilier.

2. le notaire instrumentant informe :

-que chaque bien immobilier est régi par des dispositions d'urbanisme, d'environnement, de sécurité et autres ressortissant au droit public immobilier {Code de Développement Territorial (CoDT), Décret du 11/03/1999 relatif au

permis d'environnement (D.P.E.) Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (D.I.C), Décret relatif aux Performances Énergétiques des Bâtiments (P.E.B), Règlements (guides) communaux et régionaux en matière d'Urbanisme, d'environnement, de sécurité, de logement ; Code Wallon du Logement ; Décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols, Règlement général sur les installations électriques ; Dossier d'intervention ultérieure (DIU) ; Code Wallon de l'Agriculture ; Code Wallon du Patrimoine etc.) qui forment le statut administratif des immeubles.

-que ce statut administratif qui peut être différent pour chaque bien (situation au plan de secteur, sous l'empire ou non de tel règlement (guide) communal, régional etc.) et la situation de régularité ou non à l'égard de ce statut, concourent fortement à l'établissement de la valeur des biens et au consentement des parties aux présentes conventions ;

-que ce statut administratif implique à charge du cédant, soit à raison du droit commun, soit à raison de prescriptions spécifiques, une obligation d'information honnête et complète, mais aussi à charge du cessionnaire, une obligation de démarches personnelles pour s'enquérir de la compatibilité des prescriptions de ce statut administratif avec son propre projet; qu'à cet égard il est conseillé au cessionnaire (avant formation par écrit du consentement) de se rendre à l'administration communale et/ou de consulter les informations disponibles en ligne et notamment à l'adresse suivante :

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

B) INFORMATIONS DU CÉDANT AU CESSIONNAIRE

1) Informations et garanties fondamentales de droit commun.

Absence de garantie quant au projet du cessionnaire.

Il n'a pas été porté à la connaissance du notaire soussigné que le bien objet des présentes ni en tout ni en partie, ni dans le chef du propriétaire actuel, ni dans celui des propriétaires précédents serait grevé d'une infraction urbanistique ou de toute autre infraction à son statut administratif, de quelque nature, de quelque chef que ce soit. {Par exemple, travaux sans permis, sans autorisation, nombre d'unités d'habitation, infractions au code du logement, infractions à un règlement/guide communal ou régional, absence de PEB, absence de procès-verbal d'installation électrique, ou infractions à toutes autres dispositions légales et/ou réglementaires.}

Plus spécialement, il apparaît que :

- matériellement l'immeuble est divisé en deux logements mais qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à la conformité du nombre de logements présents dans l'immeuble ; de sorte que l'immeuble est vendu en tant que maison d'habitation unifamiliale ;

- le bien n'est pas concerné par un arrêté, une décision administrative, (ou un projet de.) relatif(s) à la salubrité, à l'habitabilité, et plus généralement à l'état et la sécurité du bien objet des présentes ;

Il n'est pris aucun engagement d'une façon générale quant au(x) projet(s) (s'il en est) du cessionnaire et plus spécialement quant à la possibilité de construire sur les biens ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou encore d'y effectuer tous ouvrages ou travaux généralement quelconques qui en vertu de la loi exigent l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le cessionnaire sera sans recours contre le cédant pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par

Quatrième
rôle

1



les lois et décrets en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement ainsi que de toute réglementation en la matière. Il devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation, ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales et administratives.

2) Informations article D.IV.99 et D.IV.100 du Code de Développement Territorial (CoDT)

Primo

Ainsi qu'il résulte :

-des informations disponibles en ligne (cf. supra) mais sans garantie qu'il les a correctement consultées et/ou interprétées, le cessionnaire ayant eu aussi le même loisir de les consulter et y ayant été invité ;

-d'un courrier adressé par la commune de Pepinster à la notaire instrumentant en date du vingt-sept mars deux mille vingt :

le bien :

a) depuis la date du premier janvier mil neuf cent septante-sept (01/01/1977), jusqu'à ce jour, n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, d'urbanisme, d'urbanisme d'habitations groupées, à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré le dix-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt, et qui a pour objet « la transformation de plusieurs immeubles » et dont les références sont 874.1-79.80 et dont le demandeur était à l'époque, Monsieur et Madame LEROY – BOLLETTE Albert ;

b) n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui aurait été délivré dans les deux ans des présentes ; n'a pas (pour la région de langue française) fait l'objet de certificat(s) de patrimoine valable(s)

c) a l'affectation suivante, au plan de secteur dont il dépend: zone d'habitat ;

d) est situé sur le territoire communal où s'appliquent :

- un guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité (articles 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

- un guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (article 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

- un guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (article 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

e) est au regard du projet de plan de secteur dans la situation de : NÉANT (= pas de projet de modification dont le cédant aurait connaissance) ;

f) n'est pas dans le périmètre d'un schéma de développement pluri-communal, d'un schéma communal, {ou dans le périmètre de tel(s) projet(s)}, n'est pas dans le périmètre d'un règlement/guide communal d'urbanisme {ou dans le périmètre de tel(s) projet(s)} ni n'est dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation, ni dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement) ;

g) n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

h) 1. 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;

2. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;

3. n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code et est situé à proximité d'un bien classé en date du premier février mil neuf cent nonante-trois (Rue Neuve 1+ ; Eglise de Pepinster) ;

4. n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

5. n'est pas localisé dans une 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 ;

6. pour la région de langue allemande :SANS OBJET ;

i) 1. est situé en zone d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (voir <http://www.spge.be>)

2. paraît suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT ;

j) relève des données suivantes relatives aux biens inscrites à la banque de données au sens du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion des sols et à l'administration des sols ; voir ci-après.

k) sauf le cas échéant, les précisions ci-après, n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ; n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; (ni dans un site désigné pour devenir un site Natura 2000), ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou dans une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

l) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

m) n'a pas, par le fait du cédant depuis l'acquisition de ce dernier fait l'objet de division au sens de l'article D.IV.102 du CoDT (et anciennement article 90 du CWATUP) et pour le surplus (=avant l'acquisition du cédant) a pu faire l'objet des divisions qui le cas échéant procèdent de ce qui est relaté dans l'origine de propriété ci-avant ;

n) est situé à proximité (dans un rayon de cinquante mètres) du chemin de fer.

o) n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental de Belgique et est situé à proximité d'immeubles figurant sur cet inventaire (rue Neuve, 1 ; 4 ; 6 ; 8/10 ; 12 : non pastillés et rue Neuve 1+ : pastillé) ;

Secundo

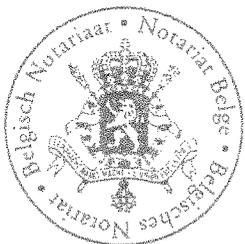
Dans son courrier prérappelé, la Commune précise ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« Remarques

* *En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*

* *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Pepinster dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Le bien pourrait être grevé d'une emprise en sous-sol ou de servitudes de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (gaz, Cie électricité, Cie eaux ...).* »

Cinquième
rôle



Tertio

Le notaire soussigné informe :

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

-qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

Quarto: Aléa d'inondation

Les informations quant aux aléas d'inondations sont disponibles à l'adresse internet déjà citée :

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

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

Le bien ne paraît pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

C) DEVOIR D'INFORMATION DE LA NOTAIRE INSTRUMENTANT EN FAIT DE DISPOSITIONS URBANISTIQUES

La notaire instrumentant déclare :

-ne pas avoir connaissance que les informations et déclarations du cédant seraient incomplètes ou fausses ;

-avoir mis en œuvre les mécanismes d'accès à l'information suivants :

-la lettre prérapplée de la Commune, qui fait suite à la demande de la notaire instrumentant de lui communiquer tous les renseignements urbanistiques dont les intéressés (officier instrumentant, titulaire du droit cédé) ont la faculté de demander la publicité à charge des Communes ;

-la consultation du site <http://geoportail.wallonie.be/cms/fr/sites/geoportail/home.html>

-qu'en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DG04, elle ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

La notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;

- elle 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...).

C2) ARTICLE D.IV.102 DU CoDT. (DIVISION hors contexte d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'habitations groupées)

Sans objet nouveau à l'occasion de la présente convention.

D) PUBLICITÉ OBSERVATOIRE FONCIER

Titre pour mémoire, ni zone agricole, ni affectation de fait agricole ou assimilée ► pas de notification à l'Observatoire foncier.

D2) DROIT DE PREEMPTION. ARTICLE D.358 DU CODE WALLON DE L'AGRICULTURE.

Les biens ne sont pas situés dans une des communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne.

E) ÉTAT DES SOLS. POLLUTION. CITERNES/RÉSERVOIRS À HYDROCARBURES.

1) Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du seize mars deux mille vingt, réactualisé en date du vingt-cinq septembre deux mille vingt énonce 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 PRODEDURES 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 »

Le contenu de cet extrait conforme est mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

L'adjudicataire définitif devra reconnaître lors de la signature du procès-verbal d'adjudication qu'il a été informé du contenu de cet extrait avant l'adjudication définitive.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Lors de la signature du procès verbal d'adjudication l'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s).

2) Portée

- Il sera pris acte de cette déclaration dans le procès verbal d'adjudication.

- Il n'est pris aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Sixième rôle



2) Citerne à hydrocarbure

Conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, le notaire instrumentant informera les adjudicataires du fait, qu'à sa connaissance, le bien vendu ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé par ledit arrêté.

F) PERMIS D'ENVIRONNEMENT

D'après les informations portées à la connaissance du notaire soussigné, le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret wallon relatif au permis d'environnement.

G) CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Une copie du certificat de performance énergétique qui sera établi sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire définitif, après complet paiement des frais et du prix.

H) CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le notaire déclare :

1) que les biens vendus sont une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE),

2) que l'installation électrique a été mise en service après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1/10/1981) ;

3) qu'il sera vérifié avant le début des enchères si ladite installation a fait ou non l'objet de contrôle de conformité, dans la négative, le notaire fera procéder à ce contrôle ;

- si ce procès verbal de contrôle que l'installation **ne satisfait PAS** aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation, les biens étant adjugés dans l'état où ils se trouveront. L'adjudicataire sera informé par le notaire:

* qu'au terme d'un délai de dix-huit mois à compter du jour de l'adjudication définitive / ou le cas échéant d'un délai d'un an à compter du jour où le procès verbal de contrôle aura été établi, il devra faire procéder à un nouveau contrôle, à ses frais;

* qu'il devra communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé ayant contrôlé l'installation mais que pour les contrôles ultérieurs, il pourra choisir tout autre organisme agréé;

* des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation non conforme.

- si ce procès verbal de contrôle que l'installation **satisfait** aux prescriptions du règlement, l'adjudicataire sera informé par le notaire, qu'avant l'expiration d'un délai de vingt-cinq ans à compter de la date contrôle précité, il y aura lieu de faire procéder à un nouveau contrôle de conformité.

4) que dans le cas où il serait impossible de faire contrôler l'installation électrique, l'adjudicataire sera informé par le notaire des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux

prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme que l'adjudicataire désignera de même que les frais de mise en conformité de l'installation électrique seront à sa charge.

I) CHANTIER MOBILE OU TEMPORAIRE

A la connaissance du notaire soussigné il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

Le notaire instrumentant avertira le cessionnaire quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

J) SITES SEVESO

Le notaire soussigné informe des dispositions du CoDT ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (dit Décret "SEVESO"), dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par le dit code, les périmètres de vulnérabilité et notamment que :

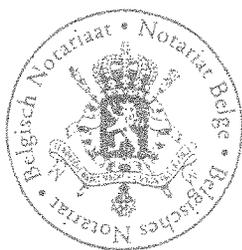
- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser ou de bâtir
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires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

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

A ce sujet, le notaire soussigné déclare n'avoir connaissance d'aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles mesures.

Le cessionnaire sera informé que, si le bien est situé à proximité d'un site SEVESO (selon le tracé des "zones vulnérables" et des "zones vulnérables

Septième
rôle



provisoires”, non constitutives de périmètre au sens de l'article 136bis du CWATUP(E) (actuellement CoDT) il est donc soumis aux dispositions transitoires reprises ci-dessus, susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme ou autre).

K) CODE DU LOGEMENT. DETECTEURS D'INCENDIE

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions du Code Wallon du Logement et en particulier sur l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et agréé BOSEC ou équivalent européen. {Dans une maison, un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à quatre-vingt mètres carrés, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors, et plus le cas échéant en fonction des risques spécifiques}

RECOUVREMENT DES PRIMES RÉGIONALES

Conformément aux articles 5 (cinq) et 6 (six) de l'arrêté du Gouvernement wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mille neuf (28/6/2009), le notaire instrumentant a interrogé la région wallonne au sujet de primes que le propriétaire aurait éventuellement obtenues relativement aux biens objet des présentes.

Par e-mail du vingt-cinq mars deux mille vingt, la région wallonne a répondu qu'aucune somme n'était à consigner lors de la vente du bien concerné.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. **Toutefois, le notaire soussigné ne peut pas garantir que le bien soit actuellement assuré.**

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

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

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

Huitième
rôle

Frais

Outre ce qui est prévu ci-après au point B. Conditions générales de vente, ci-après la participation forfaitaire de l'adjudicataire s'élève à :

- quarante-cinq pour cent (45 %), pour les prix d'adjudication compris entre zéro euro et six mille deux cents euros (EUR 6.200,00);

- quarante pour cent (40 %) pour les prix d'adjudication au delà de six mille deux cents euros (EUR 6.200,00) jusqu'y compris douze mille cinq cents euros (EUR 12.500,00);

- trente-cinq pour cent (35 %) pour les prix d'adjudication au delà de douze mille cinq cents euros (EUR 12.500,00) jusqu'y compris trente mille euros (EUR 30.000,00).

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- 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 plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure 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 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 ;

Neuvième
rôle

- 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 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 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, compareisse 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.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur 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 deux mille cinq cents euros (2.500,00€).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cent euros (2.500,00 EUR) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire..

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code Judiciaire 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 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le vendeur 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 vendeur 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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Dixième rôle

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

Déclaration de command

Article 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 877 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. 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 zéro virgule cinq pour cent (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 basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
 - dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
 - seize virgule cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
 - quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
 - quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
 - quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
 - quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
 - quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
 - quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
 - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
 - quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
 - quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
 - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication

Onzième rôle

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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

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 25, 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 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,

Douzième
rôle

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DEFINITIONS

Treizième
rôle

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- 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.
ELECTION DE DOMICILE.

L'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution seront censés avoir élu domicile, par le seul fait de l'adjudication, chacun en leur domicile, où toutes significations pourront leur être valablement faites. Par contre, s'ils résident en pays étranger, ils seront censés avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

DIVERS.

Seuls font la loi des parties les dispositions du présent cahier des charges et de tous les actes qui le suivront, ainsi que toutes pièces qui y seraient annexées pour en faire partie intégrante.

Tous ces documents forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

DECLARATIONS FISCALES

- Article deux cent trois du code des droits d'enregistrement

L'article deux cent trois paragraphe premier du Code des droits d'enregistrement stipule ce qui suit : "*En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties*";

- Le propriétaire n'est pas dans les conditions pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article deux cent douze du code des droits d'enregistrement.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles du propriétaire, à savoir, Monsieur Abdlnaser QESSOURI, pour les avoir vérifiés au vu du registre national des personnes physiques.

SIGNIFICATION

Conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, le débiteur saisi ainsi que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie seront sommés de prendre connaissance du présent cahier des charges et d'y contredire s'il échet ; à moins qu'ils ne nous aient expressément dispensé de cette formalité.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Etude.

Qu'après lecture intégrale faite, Nous Notaire, avons signé, l'acte et ses annexes.

