ACTE n° 1945/416
du 23/6/1975.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ,
Le VINGT TROIS JUIN,

Nous, Jean FRANCOIS,
Notaire résidant à LAMBUSART,

Avons dressé comme suit le cahier des charges, clauses et et conditions générales, sous l'empire duquel seront réalisées à partir d'aujourd'hui toutes les adjudications d'immeubles aux enchères publiques par notre ministère.

BELGIQUE 100 F. BELGIE

Ce cahier des charges est établi en conformité à un projet que la Chambre de Discipline des Notaires de l'Arrondissement de Charleroi, lors de l'assemblée ordinaire du cinq mai mil neuf cent septante cinq, a recommandé à tous les Notaires de son ressort d'adopter désormais pour leurs ventes publiques d'immeubles, afin d'harmoniser au mieux la réglementation des dites ventes.

V 186766

Article 1.- GARANTIES

La vente a lieu sous les garanties ordinaires de fait et de droit de la part de la partie venderesse.

Les biens seront transmis dans l'état où ils se trouvent au moment de l'adjudication définitive, avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent y être attachées. Etant stipulé que les adjudicataires, à leurs frais, risques et périls, feront valoir les servitudes actives et supporteront les servitudes passives, quelles qu'elles soient, sans aucun droit ni moyen de recours contre la partie venderesse, y compris dans les cas où celle-ci aurait omis de donner connaissance de servitudes occultes grevant les biens, ainsi que dans tous les cas où surviendront des problèmes en matière de mitoyenneté, et du fait de vétusté, de défauts d'entretien, de vices de construction, de réparations de bâtiments.

BELGIQUE 50 F. BELGIE

Article 2.- SITUATION HYPOTHECAIRE

Les immeubles se vendent pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires, en ce sens que celles qui pourraient exister seraient acquittées au moyen du prix de vente.

A raison de cette destination du prix, les acquéreurs ne pourront se dispenser d'acquitter celui-ci, en mains des ayants droit, dans le délai et de la manière ci-après indiquée, à peine d'y être contraints par les voies légales et de tous dommages et intérêts.

CAHIER DE CHARGES

Si le prix n'était pas suffisant pour l'acquit intégral des dites charges, les vendeurs seraient tenus de payer la purge hypothécaire dont les frais, ceux d'ordre compris seraient prélevés sur le prix.

Article 3.- RENSEIGNEMENTS PUBLICITAIRES, ORAUX ET CADASTRAUX

Rôle premier

Les clauses et conditions de l'adjudication qui sont inscrites au présent cahier des charges et au procès-verbal font seules la loi des parties.

Les contenances indiquées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, fût-elle d'un/vingtième ou plus, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

Les indications cadastrales n'étant données qu'à titre de simples renseignements, leur exactitude n'est pas garantie.

Il en est de même de toutes indications et de tous rensei-

gnements tant verbaux que notés sur les affiches et dans les annonces des journaux et les tracts publicitaires.

Article 4.- ORDONNANCE DE LA VENTE

La vente a lieu aux enchères publiques de la manière accoutumée.

S'il y a plusieurs biens ou plusieurs lots dans un même bien, ils sont exposés séparément lot par lot ou en masse, soit encore en plusieurs masses partielles, le tout, au gré de la partie venderesse. Celle-ci, aussi longtemps que l'adjudication définitive n'aura pas été prononcée, se réserve de défaire les masses, de réexposer les biens lot par lot ou en d'autres masses, sauf dans les cas où devrait être respectée la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante neuf sur le droit de préemption concernant les immeubles ruraux. Pour les masses formées après exposition en lots séparés, les amateurs devront porter une surenchère d'au moins cinq pour cent du total des offres faites sur les lots séparés.

Le taux des enchères est fixé par le Notaire instrumentant. Seules les personnes solvables agréées par la partie venderesse seront admises à enchérir.

Le Notaire recommence la criée à son gré. La police de la vente n'appartiendra qu'à lui.

Tout enchérisseur reste tenu par ses offres jusqu'au moment de l'adjudication provisoire, même pour les biens qui sur les entrefaites auront été représentés sous des accumulations et dans des masses différentes.

L'adjudicataire provisoire est tenu par son offre envers la partie venderesse pendant trente jours à compter de l'adjudication provisoire, délai endéans lequel, même en son absence, il pourra être déclaré adjudicataire définitif. Nonobstant quoi aucun procès-verbal d'adjudication provisoire ne contraindra les vendeurs à l'adjudication définitive.

Article 5.- PROPRIETE ET JOUISSANCE. IMPOTS

L'adjudicataire aura la propriété de l'immeuble lui vendu à partir du jour de l'adjudication définitive.

Il en aura la jouissance soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers et fermages, à compter du jour de l'adjudication définitive ; à charge par lui d'en supporter tous impôts, taxes, charges et redevances généralement quelconques à partir de la même date.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les droits éventuels des occupants, notamment les baux écrits ou non-écrits ayant pour objet les biens vendus, et d'en exécuter toutes les conditions à l'entière décharge des vendeurs, de telle manière que ceux-ci ne soient jamais inquiétés.

Avant le paiement du prix lui incombant, interdiction est faite à l'adjudicataire d'effectuer des travaux quelconques dans les biens vendus.

Article 6.- CAUTION

A première demande de la partie venderesse ou du Notaire instrumentant, tout enchérisseur, adjudicataire, porte-fort, command ou surenchérisseur, doit fournir une caution capable et solvable, qui sera engagée solidairement et indivisiblement avec lui à l'exécution de toutes les conditions de la vente, en particulier au paiement du prix et des frais. A défaut de quoi, il sera loisible au Notaire de tenir pour nulle et non avenue l'offre faite ou l'adjudication prononcée.

La demande de caution peut être exigée tant au moment de l'enchère ou de l'adjudication qu'à tout moment par la suite. El-

le émanera du Notaire instrumentant, comme aussi, dans les cas prévus aux articles 1193 et 1589 du Code Judiciaire, du Juge, jusqu'à concurrence de la somme qu'il déterminera. A défaut d'un cautionnement satisfaisant dans les trois jours de la demande qui aura été notifiée par acte extra-judiciaire, il pourra être procédé à la revente sur folle enchère à charge du défaillant.

Si la caution est exigée d'un surenchérisseur agissant conformément à l'article 1592 du Code Judiciaire et qu'elle n'est pas fournie dans les conditions prévues ci-avant, il pourra n'être tenu aucun compte de la surenchère, à partir de l'établissement du procès-verbal prévu au dit article.

Article 7.- RESERVE DE COMMAND ET PORTE-FORT

Sauf impossibilités pouvant résulter des lois en matière de division de biens et de baux à ferme, l'adjudicataire aura la faculté d'élire command pour tout ou partie des biens lui vendus, mais il restera responsable du paiement du prix et des frais, ainsi que de la parfaite exécution des conditions de la vente, solidairement avec le(s) command(s).

L'on pourra également acquérir au titre de porte-fort pour autrui, mais le porte-fort sera tenu aux paiements et à l'exécution des conditions de la vente, solidairement et indivisiblement avec la ou les personne(s) au profit de qui il aura agi, jusqu'à ce que le(s) tiers désigné(s) aura(ont) été agréé(s) par la partie venderesse et jusqu'à ratification formelle par ce(s) tiers. A défaut d'un acte authentique de ratification endéans le mois de l'adjudication définitive et dans la huitaine d'une mise en demeure lui adressée par pli recommandé, le promettant sera considéré comme adjudicataire de son propre chef. Le paiement du prix et l'exécution de toutes les conditions de la vente lui incomberont d'une manière définitive, comme s'il se fût porté d'emblée acquéreur pour son compte personnel.

Article 8.- FRAIS DE LA VENTE

En sus et proportionnellement au prix principal de l'adjudication, l'acquéreur (même colicitant) devra verser en l'étude du Notaire instrumentant, dans les cinq jours de la vente définitive, un tantième forfaitaire à compter sur le prix et toutes les charges qui y seront incorporées - frais de publicité, de plans, de procédures préalables, de surenchère éventuelle, - lequel tantième sera annoncé au public par le Notaire quand débuteront les opérations de vente. Ce versement reviendra à la partie venderesse, qui, dès lors, supportera tous les frais, débours, droits et honoraires afférents à l'adjudication.

Ce tantième est fixé conformément à l'article 17 B. a) du tarif complémentaire obligatoire pour les Notaires du Hainaut, en fonction d'un droit d'enregistrement de douze et demi pour cent (12,50%), savoir :
- à vingt deux pour cent (22%) du total du prix et des charges accessoires jusqu'à cent mille francs (100.000 Frs) ;
- à vingt et un pour cent (21%) du dit total de cent mille un francs à trois cent mille francs (100.001 / 300.000 Frs) ;
- à dix neuf pour cent (19%) du dit total, de trois cent mille un francs à sept cent mille francs (300.001 / 700.000 Frs) ;
- à dix-huit et demi pour cent (18,50%) du dit total, de sept cent mille un francs à un million deux cent mille francs (700.001 / 1.200.000 Frs) ;
- à dix-huit pour cent (18%) du dit total, d'un million deux cent mille un francs à un million huit cent vingt cinq mille francs (1.200.001 / 1.825.000 Frs) ;

BELGIQUE 100 F. BELGIE
V 1867677
BELGIQUE 50 F. BELGIE
Rôle deuxième

- à dix-sept et demi pour cent (17,50%) du dit total, d'un million huit cent vingt cinq mille un francs à deux millions cinq cent septante cinq mille francs (1.825.001 / 2.575.000 Frs) ;
- à seize et demi pour cent (16,50%) du dit total, de deux millions cinq cent septante cinq mille un francs à trois millions cinq cent mille francs (2.575.001 / 3.500.000 Frs) ;
- à quinze et demi pour cent (15,50%) du dit total, de trois millions cinq cent mille un francs à cinq millions cinq cent mille francs (3.500.001 Frs / 5.500.000 Frs) ;
- à quinze pour cent (15%) du dit total, au delà de cinq millions cinq cent mille un francs (plus de 5.500.001 Frs).

Au cas où il y aura matière à exemption ou à réduction des droits d'enregistrement au profit de l'acquéreur, les tantièmes susindiqués seront abaissés à dûe concurrence.

Les frais et honoraires afférents aux actes notariés ayant pour objet toutes quittances des paiements effectués, ainsi que toutes mainlevées et radiations des privilèges ou hypothèques inscrits à charge de l'adjudicataire, incomberont à celui-ci indépendamment et en plus du tantième ci-dessus déterminé.

Si la taxation est requise, elle sera effectuée pour le compte exclusif de la partie venderesse.

Au cas où l'administration de l'enregistrement relèverait une insuffisance des bases imposables, les droits complémentaires et toutes amendes encourues de ce fait seront supportés par l'adjudicataire.

Article 9.- EXIGIBILITE DU PRIX

Les prix de vente seront payables et exigibles dans les trois mois de l'adjudication définitive. Ils produiront entretemps des intérêts au profit de la partie venderesse ; ce, à partir de l'entrée en jouissance, au taux qui sera précisé dans le procès-verbal de cette adjudication.

Article 10.- LIEU ET MODE DE PAIEMENT

Tout paiement du prix et des frais visés ci-avant devront être effectués sans division, exempts de retenues et d'impôts quelconques, mêmes futurs, en bonnes espèces ayant cours légal sur le territoire belge, dans les mains des ayants droit, ainsi qu'en l'étude du Notaire instrumentant.

Les adjudicataires, même colicitants, ne pourront user d'aucune manière du droit de rétention ni de compensation, ni de consignation des deniers dûs, pour quelque cause que ce soit.

Article 11.- ASSURANCE

Aussi longtemps que les prix de vente ne seront pas entièrement règlés, les adjudicataires devront maintenir les bâtiments vendus assurés contre les risques d'incendie-foudre-explosions-électricité-tempête. Ce, pour leur valeur réelle, par une société au choix de la partie venderesse. A toute réquisition, ils devront justifier de cette assurance, ainsi que du paiement anticipatif et régulier des primes.

Jusqu'au jour du paiement intégral des prix, les adjudicataires devront continuer tout contrat d'assurance-incendie souscrit par la partie venderesse et en cours lors de l'adjudication définitive. A dater de ce paiement, ils auront la faculté d'y mettre fin, si bon leur semble, mais à la condition d'assumer tous frais et indemnités relatifs à pareille résiliation. Le tout, à l'entière décharge de la partie venderesse.

Celle-ci pourra exiger des adjudicataires, en cas d'absence d'assurance-incendie ou en cas de couverture insuffisante du risque, qu'ils y pourvoient tout de suite pour un capital correspondant à la valeur effective de reconstruction des bâtiments.

Il est entendu que les adjudicataires profiteront sans devoir aucune indemnité à la partie venderesse de la couverture d'assurance-incendie qui est acquise par suite du paiement de la prime afférente à l'année en cours.

Article 12.- SANCTIONS

A défaut par les adjudicataires, même colicitants, d'exécuter ponctuellement les clauses et conditions du présent cahier des charges et du procès-verbal de vente, la partie venderesse pourra, après un simple commandement auquel ils n'auront pas obtempéré dans les trois jours, faire procéder par folle enchère à une réadjudication des biens. Ce, aux frais, risques et périls des défaillants, en leur présence ou eux dûment appelés au domicile qu'ils auront élu. Laquelle revente sera faite par le même Notaire et sous les mêmes conditions que la première. Les défaillants seront poursuivis par toutes voies légales pour le paiement de l'éventuel déficit de prix, outre des intérêts de retard au taux de dix francs pour cent l'an (10%) à calculer sur le produit principal de la première adjudication, depuis que celle-ci aura été définitive et jusqu'au jour d'un règlement intégral. Au cas où pareille revente se solderait par un surcroît de prix, seule la partie venderesse en bénéficierait au titre d'indemnité, sans aucune part pour les défaillants.

Ceux-ci perdront même les paiements qu'ils auraient pu faire dans l'entretemps, soit pour frais, soit au titre d'acompte sur le prix et les accessoires. Lesquels paiements reviendront à la partie venderesse à titre de dommages-intérêts.

La partie venderesse, pour parvenir à la réadjudication sur folle enchère, sera dispensée de toute formalité judiciaire dans la mesure du possible.

La partie venderesse pourra également, si bon lui semble, admettre comme un fait accompli l'adjudication au profit des défaillants, et agir contre ceux-ci par recours à la procédure de saisie-exécution-immobilière selon les règles inscrites dans le Code Judiciaire. A cet effet, le Conservateur des Hypothèques est requis de mentionner la présente réserve dans l'inscription qu'il lui appartiendra de prendre d'office lors de la transcription du procès-verbal de l'adjudication définitive.

Il est entendu que, par dérogation expresse au prescrit de l'article 1563 du Code Judiciaire, la partie venderesse pourra commencer les poursuites en expropriation sur n'importe quels immeubles appartenant aux adjudicataires défaillants, même sur ceux non compris dans son gage, sans devoir établir l'insuffisance des biens sur lesquels elle a recours par priorité et préférence.

Enfin il sera loisible à la partie venderesse d'opter pour une résolution pure et simple de l'adjudication. Cette résolution aura lieu de plein droit quinze jours après qu'elle aura notifié aux adjudicataires défaillants, par exploit d'huissier, sa volonté d'annuler la vente, s'ils restent en défaut de remplir leurs obligations endéans cet ultime délai. En quel cas, la partie venderesse pourra réclamer aux défaillants tous dommages-intérêts.

Rôle
troisième

Article 13.- CESSION DE SALAIRES

Pour garantir la parfaite exécution de leurs engagements et sans préjudice à toutes autres mesures de contrainte, les adjudicataires seront tenus de céder à la partie venderesse, dès que celle-ci en fera la demande, toute la quotité disponible de leurs traitements, salaires, appointements, pensions, revenus et créances quelconques, à concurrence de ce dont ils lui seront redevables par suite de la vente.

La présente cession pourra être signifiée tant aux employeurs actuels et futurs des adjudicataires qu'à tous autres débiteurs des revenus susceptibles d'en faire l'objet. Ce, sur production d'un extrait du procès-verbal de l'adjudication portant, outre le texte du présent article, la citation du Notaire instrumentant, la date du procès-verbal de vente, l'identité des débiteurs, le montant du prix d'adjudication et des frais, le taux des intérêts moratoires et la formule exécutoire.

Article 14.- SUBROGATION

Les droits et actions pouvant appartenir à la partie venderesse à raison des dommages qui ont pu être causés par des travaux houillers, miniers et industriels aux biens dont il s'agit font partie de la vente et sont transmis avec les dits biens aux acquéreurs de ceux-ci, sans exception ni réserve.

Article 15.- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les acquéreurs et leurs ayants droit à tous titres seront tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution tant des présentes charges et conditions qu'à celles reprises dans le procès-verbal de l'adjudication.

Article 16.- ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les suites et l'exécution tant du présent cahier des charges que du procès-verbal d'adjudication, la partie venderesse, les acquéreurs, porte-fort, command, commandés et cautions seront réputés de plein droit s'être domiciliés spécialement en l'étude du Notaire instrumentant, où toutes sommations, mises en demeure, notifications, communications et significations pourront leur être faites valablement.

Cette présomption aura effet à moins, pour les intéressés, d'avoir fait acter dans le procès-verbal de la vente définitive, une élection de domicile ailleurs, dans l'arrondissement judiciaire de Charleroi.

Article 17.- MANDAT

La partie venderesse pourra constituer dans le procès-verbal d'adjudication du Notaire instrumentant un mandataire spécial à l'effet de, en ses lieu et place, donner toutes quittances ou décharges du prix et des frais de vente, consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garanties, se désister de tous droits réels, privilèges, hypothèques et actions résolutoires, donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout, avec ou sans constatation de paiement ; accorder toutes antériorités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ; accepter et octroyer toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

Article 18.- URBANISME

Conformément à la loi du vingt deux décembre mil neuf cent septante relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, la partie venderesse ne donnera aux adjudicataires d'assurance quant à la possibilité de construire sur les biens ou d'y placer des installations fixes ou mobiles d'habitat que si elle produit un permis de bâtir ou un certificat (non périmés) comme quoi pareil permis pourrait être obtenu.

Les adjudicataires sont expressément avertis de ce qu'aucune construction nouvelle, aucune modification ni démolition de bâtiments existants, et aucune installation fixe ou mobile d'habitat

ne peut être entreprise sans avoir reçu au préalable, des autorités compétentes, un permis officiel.

Article 19.- DIVERS

Les adjudicataires devront se contenter de la justification de propriété exposée dans le procès-verbal de vente. Ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition ou un extrait, soit littéral, soit analytique, du dit procès-verbal. Concernant la situation hypothécaire des biens, ne devront leur être produits que des certificats postérieurs à la vente et levés dans les deux mois qui suivront le parfait règlement du prix et des frais de l'adjudication.

Le droit d'antériorité dans le privilège est réservé à la partie venderesse sur tous bailleurs de fonds, ainsi qu'aux acquéreurs qui se libéreront de tout ou partie du prix et des frais leur incombant, ce, par subrogation à même concurrence.

A partir de l'adjudication définitive, les acquéreurs reprendront immédiatement à leur compte tous les droits et devoirs spéciaux concernant les divers équipements d'infrastructure des biens vendus, tels les raccordements aux réseaux publics d'eau de ville, de gaz, d'électricité, d'égouts, de trottoirs, de voirie, de téléphone, de télédistribution, etc. s'il s'agit de bâtiments. Il leur incombera de faire auprès des administrations et services de qui relèvent ces équipements et fournitures toutes les démarches et formalités nécessaires, aux fins de régulariser sans délai le changement de propriétaires des lieux. Le tout, à l'entière décharge de la partie venderesse et de manière que celle-ci ne puisse plus être inquiétée ni poursuivie, si ce n'est pour le règlement d'affaires ou de comptes restant à clôturer.

Rôle quatrième et dernier

Tous les droits et devoirs liés aux biens en matière des rapports de voisinage et de mitoyenneté seront assumés par les acquéreurs à compter du jour de l'adjudication définitive.

---------- *DONT ACTE* ----------

Ainsi fait à Lambusart, date que dessus, en notre étude, par Nous, Notaire soussigné.

Enregistré à CHATELET II, le 26 juin 1975
Vol 249 fo 2 c. 16 Quatre rôle/ sans renvoi
REÇU : Deux cent vingt-cinq francs
Le Receveur
F. BERGER
225

Dépot au 1er Bureau des hypothèques de Charleroi
~~Inscrit~~ ~~[illegible]~~
✓ Transcrit | 23 / 07 / 1975 vol. 6524. n° 20.
Dont coût ; 1478,- Fr