

L'an deux mille vingt-quatre,
le quatorze mars
Le soussigné, Anthony Leleu, notaire à la résidence de Comines,

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

\$

EXPOSE PREALABLE

\$

CECI EXPOSE

Le Notaire soussigné, agissant conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, dresse ainsi qu'il suit le cahier des charges de la vente sur saisie-exécution immobilière de l'immeuble, étant précisé comme dit ci-avant que cette vente aura lieu sous forme de vente publique online par la plate-forme biddit.be.

D'une manière générale, dans les conditions ci-après reprises, le terme « vendeur » se rapporte au propriétaire de l'immeuble et non au créancier poursuivant ou au mandataire de justice qui requiert la vente.

Les 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
- D. La procuration

A. Conditions spéciales

1. Coordonnées de l'étude

Notaires associés LELEU VANSTAEN - NOTALYS
Rue de Wervicq 46
7780 COMINES
BCE 0888.166.147
Tel : 056 55 52 07
Email général : info@notalys.eu

2. DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE COMINES-WARNETON- deuxième division - Bas-Warneton

Un ensemble immobilier (ancienne ferme comprenant une maison de commerce avec une partie habitation, une chapelle, des dépendances, un jardin, une pâture et une parcelle de terre) situé Chemin de la Forge, numéros 1 et 1+, au lieudit « Moulin du Bœuf », cadastrés suivant titre et suivant récent extrait cadastral sous la section A, numéros 0385D P0000, 0386D P0000, 0388E P0000, et 0401C P0000, pour une contenance totale de quarante-huit are trente-deux centiare (48a 32ca).

Revenu cadastral total ni révisé, ni indexé : mille huit cent quatre-vingt euros (€ 1.880,00).

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

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

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

3. TITRE DE PROPRIETE

§

4. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00)**.

Enchère minimum

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

5. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 22 avril 2024** à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 30 avril 2024** à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur (en cas de vente volontaire) ou par le requérant (en cas de vente judiciaire), et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mercredi 8 mai 2024** à 16 heures.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous, après avoir pris contact avec la société GIL – service notarial au numéro **071/38.84.49**, et après avoir communiqué leur nom, prénom, numéro de GSM et adresse électronique valable; Ces données seront détruites dans les délais légaux.

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

8. Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par au moins deux annonces publiées dans l'hebdomadaire EXCLUSIF, diffusé gratuitement dans toute l'entité de Comines-Warnton, sur internet via les sites www.immoweb.be, www.zimmo.be,

www.immovlan.be, www.biddit.be, www.notaire.be et www.notalys.eu et un panneau Vente Biddit apposé sur l'immeuble.

9. Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive par la signature du procès-verbal d'adjudication.

10. Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement libre d'occupation.

Le siège social du propriétaire \$ est actuellement situé dans l'immeuble saisi.

Elle le délaissera et le mettra à l'entière disposition de l'adjudicataire ou des adjudicataires dans le mois de la signification de l'adjudication, à peine d'y être contrainte par le premier Huissier de Justice à ce requis, avec l'aide au besoin de la force publique, sans intervention des créanciers ni recours contre eux.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication. 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.

11. Droit de préemption – Droit de préférence

Le notaire n'a trouvé mention d'aucun droit de préemption ou droit de préférence de nature contractuelle; il n'y a pas de droit de préemption instauré par la loi.

12. Etat du bien – Vices

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

Le bien est également vendu sans aucune garantie notamment du chef des vices cachés ou apparents et, sans aucun recours de ce chef contre le vendeur, étant rappelé que la présente vente est une vente faite par autorité de justice au sens de l'article 1649 de l'ancien Code Civil, excluant toute obligation de garantie dans le chef du vendeur, et excluant toute action résultant des vices rédhibitoires.

13. Limites – Contenance

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

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

14. Mitoyennetés

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

15. Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

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

Tout cela à l'exception des servitudes et/ou conditions spéciales :

- mentionnées dans les conditions de vente uniforme pour les ventes online sur BIDDIT.BE établies par le notaire Alain Henry, le 7 juillet 2020, reprises littéralement ci-après :

« Conditions particulières

a) Dans l'acte reçu par le notaire Yves Leleu à Comines le dix septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, il a été mentionné littéralement ce qui suit :

La partie acquéreuse s'engage pour elle et tous tiers détenteurs du bien ci-dessus à ne jamais démolir la chapelle (section A, numéro 386/D), à peine de devoir payer à la partie venderesse une indemnité de cinquante mille francs à titre de dommages et intérêts.

Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs à ce sujet.

b) Les acquéreurs s'engagent d'entretenir la butte qui longe la route expresse à partir de ce jour ;

c) Les acquéreurs s'engagent de maintenir et entretenir la haie qui se trouve tout autour de la prairie (annexe qui longe la route expresse) à partir de la signature de l'acte authentique. En cas d'arrachage, ils ne pourront se retourner contre les vendeurs pour les conséquences éventuelles (ristourne de prime accordée, etcetera)».

- mentionnées dans l'acte reçu par le notaire soussigné le 13 décembre 2011, contenant la vente d'une parcelle de terrain (actuellement la maison située Chemin de l'Hirondelle 13, soit la parcelle A, 401/D) par la société IMMO MEGAMY et Monsieur Geoffrey Waterlot, reprises littéralement ci-après :

« CONDITIONS SPECIALE -SERVITUDE

1. Le vendeur s'engage à ce que la partie de la parcelle numéro 401/A restant lui appartenir, et directement attenante à la partie vendue, reste à

destination de pâture non accessible à la clientèle de la salle de réceptions, et ce sur une largeur de quinze (15) mètres afin d'éviter toute nuisance provenant de la clientèle de la salle de réceptions qui sera exploitée dans l'immeuble voisin.

Le vendeur s'engage à poser une clôture en bois sur la limite séparative à quinze mètres.

Cette situation doit perdurer tant qu'une salle de réceptions sera exploitée dans l'immeuble voisin appartenant actuellement au vendeur, et ce quelque en soit le propriétaire.

Le vendeur, ou le futur propriétaire, reste cependant libre de vendre la pâture adjacente au bien vendu à une personne qui pourrait uniquement y construire une maison d'habitation.

2. A titre de servitude gratuite et perpétuelle, le vendeur autorise de manière irrévocable l'acquéreur à jouir du forage d'eau de pluie présent sur la parcelle numéro 401/A restant lui appartenir.

Les parties aux présentes s'engagent à faire reproduire dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété l'ensemble des dispositions ci-avant, et à faire reprendre tous les engagements qui y sont décrits par leurs ayant droit ou ayant cause à quelque titre que ce soit.³

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

16. Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

17. Actions en garantie

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

18. Situation hypothécaire

§

19. DELEGATION DU PRIX AUX CREANCIERS

Le prix est délégué aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, auxquels est dès lors faite la délégation prescrite par l'article 1582 et/ou 1326 du Code Judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs

créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire.

20. Registre des gages et réserve de propriété.

Sur base de la recherche effectuée le 20 février 2024, le notaire soussigné déclare que le bien objet du présent acte n'est grevé d'aucun gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription de gage et/ou de réserve de propriété.

21. 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.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

22. 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 vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

23. Impôts

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

24. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire (article 16 des conditions générales)

L'adjudication dans le cadre de la présente vente ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné atteste et certifie au vu des pièces requises par la loi l'exactitude de l'identité des propriétaires du bien objet du présent acte.

URBANISME- Code du Développement Territorial (CoDT) - PATRIMOINE – STATUT ADMINISTRATIF – ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS – INONDATIONS – CABLES ET CONDUITES – D.I.U.

1. Informations visées par l'article D.IV.97 du CoDT

1.1. Prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, des tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables :

Il apparaît que le bien est situé

- au plan de secteur de Mouscron-Comines en zone agricole et dans le périmètre de réservation d'une infrastructure principale (en l'occurrence la N58).
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ou d'un schéma d'orientation local (S.O.L.);

1.2. Guide régional d'urbanisme.

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, à l'exception de ce qui est relaté dans les informations fournies par la Ville de Comines-Warneton et dont question ci-après.

1.3. La situation du bien au regard du projet du plan de secteur :

Il n'existe pas d'informations disponibles à ce sujet.

1.4. La situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation :

Il n'existe pas d'informations disponibles à ce sujet.

1.5. Droit de préemption- expropriation.

Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

1.6. Réhabilitation – réaménagement – remembrement – protection du patrimoine

Il apparaît que le bien 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 ;
- inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine ;
- classé en application de l'article 196 du même code ;
- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code
- 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 ;

Code Wallon du Patrimoine (décret du 26/04/2018 entré en vigueur le 01/06/2019)

Le bien:

- n'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine (article 11)
- n'est pas repris à l'inventaire communal (article 12)

- est repris à la carte archéologique (article 13) – étant signalé que l’inscription à la carte archéologique peut avoir pour conséquence d’allonger les délais de traitement d’une demande de permis d’urbanisme ;
- n’a pas été inscrit sur une liste de sauvegarde (article 15)
- n’a pas le statut de bien classé (article 16);
- n’est pas situé dans une zone de protection (article 21);

1.7. Egouttage – épuration des eaux - équipements :

Le bien bénéficie d’un équipement d’épuration des eaux usées de type égouttage, et est raccordé à l’égouttage public .

Le bien est repris en zone autonome au P.A.S.H., en ne dispose pas encore d’unité d’épuration individuelle.

Il est précisé à ce sujet que le code de l’eau (article R279) prévoit que seules les habitations érigées après l’approbation du PASH (en 2005) doivent être équipées d’un système d’épuration individuelle agréé.

Une habitation existante classée dans une zone d’assainissement autonome peut se voir imposer l’installation d’un système d’épuration individuelle agréé, soit à l’issue d’une étude de zone, soit en raison d’une spécificité locale décrite à l’article R.280 (problème de salubrité publique ou une atteinte caractérisée à l’environnement), soit à la suite d’aménagements, d’extensions ou de transformations autorisés par un permis d’urbanisme ayant pour effet d’augmenter la charge polluante rejetée en équivalent-habitants.

Le vendeur déclare qu’à sa connaissance, le bien vendu n’est pas concerné par ces exceptions, et que dès lors, il n’y a à l’heure actuelle aucune obligation d’installation d’une épuration individuelle sur le bien vendu.

L’attention de l’acquéreur est attirée sur le fait que s’il envisage d’effectuer des travaux structurels dans l’immeuble, il sera indiqué de s’informer auprès du service environnement de l’utilité d’inclure l’installation ou la préparation de l’unité d’épuration individuelle dans les travaux.

1.8. Risques naturels – Natura 2000

Le bien :

- 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, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ni à proximité d’un site Natura 2000 ;
- ne comporte aucune cavité souterraine d’intérêt scientifique ou une zone humide d’intérêt biologique, au sens de l’article D.V.57, 2° à 4° du CoDT ;

1.9. Habitat permanent:

Le bien n’est pas repris dans le plan relatif à l’habitat permanent.

2. Informations communiquées par l’administration communale – article D.IV.100 du CoDT.

Le notaire soussigné précise avoir sollicité de la Ville de COMINES-WARNETON les renseignements urbanistiques concernant les biens objet du présent acte.

Le contenu des lettres adressées par l’administration communale de Comines-Warneton, en date du 27 mars 2023, sont reproduits par extrait ci-après :

Pour l'immeuble cadastré section A, numéro 385D – Maison de commerce

« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 31 janvier dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'il n'y a aucun solde restant dû pour l'équipement de voirie réalisé depuis plusieurs années déjà.

Le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone agricole et dans le périmètre de réservation d'une infrastructure principale (en l'occurrence la N58). De ce fait, vous êtes prié d'avertir le Service Public de Wallonie (S.P.W.) - Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes de Mons dont les bureaux se situent rue du Joncquois, 118 à 7000 MONS, préalablement à la vente de celui-ci et cela conformément aux instructions reprises dans la lettre du 09.10.2002 émanant de la Direction des Routes de Mons.

Nous vous informons que le bien en question est visé à la carte archéologique (art. 13 du Code wallon du Patrimoine (CoPat)). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOnMap). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).

Il n'existe aucun permis d'urbanisation ni S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) à cet endroit.

Le bien en question est situé à proximité de la zone d'activité économique mixte du lieu-dit « Quatre Rois » adopté par Arrêté Ministériel du 04.10.2012.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

Il est à noter que notre Collège Echevinal a autorisé, en date du 10.01.2005 (8ème objet), Monsieur Freddy ODEnt à construire une véranda. (Nos réf. : urbanisme, dossier dit « de peu d'importance » n°7135) Bien que ces travaux auraient nécessité l'octroi d'un permis d'urbanisme, aucune démarche ne sera entreprise en vue de contraindre les actuels ou futurs propriétaires à régulariser ces travaux.

D'autre part, un **premier permis d'urbanisme** a été délivré en date du 12.06.2006 au nom de Monsieur et Madame SADONES concernant la transformation d'une ancienne ferme en habitation avec dépendances. Un avis de commencement de travaux relatif à ce dossier est parvenu en nos services en date du 14.07.2006. (Nos réf. : dossier urbanisme n°6436)

Un **second permis d'urbanisme** a été introduit en nos services en date du 17.11.2009 au nom de la S.P.R.L. IMMO MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT relatif à la transformation d'une partie d'un immeuble (garage et liaison)

en salle de restaurant et de réception et transformation du garage-atelier en chambre d'hôtes. **A ce jour, aucune décision n'a encore été prise par les autorités communales à ce sujet.** (Nos réf. : dossier urbanisme n°6839)

Nous vous signalons également **qu'un ordre d'arrêter les travaux** rédigé par Monsieur le Bourgmestre a été transmis en date du 02 mai 2012 à Monsieur le Commissaire DAUCHY, Chef de la zone de Police de Comines-Warneton et ayant pour objet l'infraction en matière de bâtisse relative à la transformation d'une partie d'immeuble (garage et maison) en salle de restaurant et de réception et transformation du garage pour des biens situés chemin de la Forge, 1 à 7784 Comines-Warneton (Bas-Warneton).

A ce jour, il n'y a donc **aucun permis d'urbanisme ou permis d'exploitation** de délivré pour les activités de salle de réception avec extension récente.

Le bien est grevé **d'un procès-verbal constatant la construction d'une salle de réception attenante à l'ancien corps de ferme et d'une terrasse avec bassin aquatique sans autorisation préalable** (P.N. n°TN66.L3.1240/2212 du 04.05.2012 dossier I-123).

Il est à signaler qu'en date du 07.08.2013, le Service Public de Wallonie (S.P.W.), Direction Générale Opérationnelle n°4 (D.G.O.4), services extérieurs Direction de Hainaut 1, nous a informés que le Procureur du Roi avait classé ce dossier sans suite.

De plus, en date du 09.09.2013, notre Collège Echevinal a décidé :

- de marquer son accord sur la mesure de réparation des actes et travaux infractionnels, soit :

a) le versement préalable par le contrevenant du montant de l'amende transactionnelle qui devra être calculée en vertu de l'article 449 du C.W.A.T.U.P.E. ;

b) l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme pour la régularisation des actes et travaux en infraction et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière ;

- d'inviter la S.P.R.L. MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT, à envoyer tous les renseignements utiles concernant la situation actuelle des biens précités pour que le service contentieux puisse continuer la procédure de régularisation en cours.

En application du CoDT et sur demande du Fonctionnaire Délégué du mois de juin 2018, notre Collège Echevinal a décidé, en date du 03.07.2018 (15ème objet), de revoir sa précédente décision et de marquer son accord sur les mesures de compensations proposées à savoir :

- **le versement préalable, par le contrevenant, d'une amende transactionnelle qui s'élève à 25.000,00 €.** En effet, le plafond prévu par l'alinéa 1er de l'article D.VII.19 du CoDT est déjà atteint lors du calcul de l'amende transactionnelle pour la « construction, reconstruction ou extension de bâtiments à usage professionnel » (art. R.VII.19-1, 2° du CoDT) ;

- **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme, visant la régularisation des actes et travaux infractionnels,** et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière.

Cette décision a été transmise au Fonctionnaire Délégué en date du 09.07.2018. (Nos réf. : urbanisme, dossier infraction n°123 au nom de la S.P.R.L. MEGAMY. Réf. urbanisme : F0315/54010/BCX4/213/1/PVND).

A ce jour **l'amende transactionnelle n'a pas été versée.** Un permis d'urbanisme a été introduit au nom de Warnet 58 SPRL (représentée par M. Jacques NACHTEGAAL)

concernant la régularisation des bâtiments d'extension d'une ancienne ferme après infraction urbanistique (I-213 MEGAMY) et a été déclaré irrecevable en date du 17.06.2019, conformément aux dispositions de l'article D.VII.26 du CoDT fixant les mesures transitoires en cas d'infraction, l'article 159bis du C.W.A.T.U.P. restant applicable. En effet, le P.V. d'infraction ayant été notifié sous C.W.A.T.U.P., aucune demande de permis d'urbanisme ne peut être instruite pour ce bien avant le paiement de l'amende transactionnelle.

Il est à noter qu'en cas de vente du bien précité, l'infraction restant liée au bien, le nouvel acquéreur devra s'acquitter de l'amende à payer ainsi que de l'obtention du permis d'urbanisme pour la régularisation des travaux si cela n'a pas été fait avant la vente, étant entendu qu'en application de l'article D.VII.20, §1er, aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.16 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction.

Notons encore que la régularisation pourrait requérir un permis unique, dans l'éventualité où l'activité projetée serait concernée par une (ou plusieurs) des rubriques de la liste des installations et activités classées établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 04.07.2022.

D'autre part, un arrêté pris en date du 22 novembre 2017 ordonne la fermeture pour le non-respect des prescriptions de sécurité incendie d'un établissement sis chemin de la Forge n°1 à 7784 Comines-Warneton : « Carré des Sens », cet arrêté a pris effet au 27 novembre 2017 et jusqu'à réception des documents prouvant la mise en conformité. Aucun document n'a été transmis à ce jour.

La construction n'est pas reprise dans la liste des maisons insalubres.

Une déclaration environnementale de classe 3 a été actée par notre Collège Echevinal en date du 16.11.2010 au nom de Monsieur WATERLOT et couvrait le stockage de réservoirs de 1600 litres et 1000 litres de gaz pour une durée de 10 ans. Le cas échéant, il conviendrait donc de renouveler cette autorisation dès que possible. (Nos réf. : environnement, dossier n°2013)

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question est traversé par un axe de ruissellement concentré faible.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié à moins de 20 mètres de cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

De ce fait, en cas de projet, des aménagements pourraient être imposés afin de lutter contre les inondations.

Vous trouverez la situation précise en consultant le lien repris ci-dessous. Une brochure explicative de cette cartographie est également disponible sur le site de la Ville de Comines-Warneton.

Cartographie LIDAXES :

<http://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=88D578824AB9580CE053D0AFA49D3993>

Nous vous informons que la Circulaire du 23 décembre 2021, relative à la constructibilité en zone inondable impose une analyse hydraulique approfondie et des lignes directrices dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou

situés dans un axe de ruissellement concentré (ou à moins de 20 mètres de ces derniers).

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien concerné est situé le long du chemin communal n°7 devenu chemin de l'Hirondelle d'une largeur variant entre 5m00 et 10m00 à cet endroit et du chemin communal n°4, devenu chemin de la Forge, d'une largeur variant entre 7m60 et 8m00 à cet endroit.

De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et aux dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement autonome. Dès lors, une unité d'épuration individuelle pourrait être imposée. (De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Service Environnement. ☎ : 056/56.10.45)

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,
- pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,
- pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,
- pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
- L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »

Pour l'immeuble cadastré section A, numéro 386D – Chapelle

« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 31 janvier dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone agricole et dans le périmètre de réservation de la N58. De ce fait, vous êtes prié d'avertir le Service Public de Wallonie (S.P.W.) - Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes de Mons dont les bureaux se situent rue du Joncquois, 118 à 7000 MONS, préalablement à la vente de celui-ci et cela conformément aux instructions reprises dans la lettre du 09.10.2002 émanant de la Direction des Routes de Mons.

Le bien en question est enclavé par la parcelle A 385d et ne dispose donc d'aucun accès à une voirie publique.

Nous vous signalons également qu'un Arrêté Ministériel du 19.03.2002 désigne le territoire de la commune de Comines-Warneton en zone vulnérable aux nitrates. (M.B. : 07.05.2002)

Nous vous informons que le bien en question est visé à la carte archéologique (art. 13 du Code wallon du Patrimoine (CoPat)). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOnMap). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).

S'agissant d'une chapelle, le bien est repris comme Petit Patrimoine Populaire Wallon au titre de **reposoir fixe** (petites constructions élevées jadis au bord des routes pour le repos et la prière des voyageurs. Eléments bâtis (briques, moellons, ...) destinés aujourd'hui à contenir statue et divers objets de culte). Dans ce cadre, il existe une possibilité de subvention pour l'entretien et la réparation (détails et procédure sur <https://agencewallonnedupatrimoine.be/protoger-le-petit-patrimoine-populaire-wallon/>)

Il n'existe aucun permis d'urbanisation ni S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) à cet endroit.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, d'aucune infraction constatée par procès-verbal ni d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Il est à noter que, sur base de la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée.

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question se situe dans une zone où la valeur de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement concentré ne présente pas de risque pour ce bien.

Aucun axe de concentration naturel du ruissellement n'est cartographié ni à moins de 20 mètres ni sur cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

Vous trouverez la situation précise en consultant le lien repris ci-dessous. Une brochure explicative de cette cartographie est également disponible sur le site de la Ville de Comines-Warneton.

Cartographie LIDAXES :

<http://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=88D578824AB9580CE053D0AFA49D3993>

De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et aux dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement autonome. Dès lors, une unité d'épuration individuelle pourrait être imposée. (De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Service Environnement. ☎ : 056/56.10.45)

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,*
- pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,*
- pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,*
- pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,*
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.*

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*
- L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.*

En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

- *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »*

Pour l'immeuble cadastré section A, numéro 388E – Pâture

« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 31 janvier dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'il n'y a aucun solde restant dû pour l'équipement de voirie réalisé depuis plusieurs années déjà.

Le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- *Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),*
- *Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).*

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone agricole et dans le périmètre de réservation d'une infrastructure principale (en l'occurrence la N58). De ce fait, vous êtes prié d'avertir le Service Public de Wallonie (S.P.W.) - Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes de Mons dont les bureaux se situent rue du Joncquois, 118 à 7000 MONS, préalablement à la vente de celui-ci et cela conformément aux instructions reprises dans la lettre du 09.10.2002 émanant de la Direction des Routes de Mons.

Nous vous signalons également qu'un Arrêté Ministériel du 19.03.2002 désigne le territoire de la commune de Comines-Warneton en zone vulnérable aux nitrates. (M.B. : 07.05.2002)

*Nous vous informons que le bien en question est visé à la carte archéologique (art. 13 du **Code wallon du Patrimoine (CoPat)**). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOnMap). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).*

Il n'existe aucun permis d'urbanisation ni S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) à cet endroit.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

*D'autre part, **un premier permis d'urbanisme** a été délivré en date du 12.06.2006 au nom de Monsieur et Madame SADONES concernant la transformation d'une ancienne ferme en habitation avec dépendances. Un avis de commencement de travaux relatif à ce dossier est parvenu en nos services en date du 14.07.2006. (Nos réf. : dossier urbanisme n°6436)*

Un second permis d'urbanisme a été introduit en nos services en date du 17.11.2009 au nom de la S.P.R.L. IMMO MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT relatif à la transformation d'une partie d'un immeuble (garage et liaison) en salle de restaurant et de réception et transformation du garage-atelier en chambre d'hôtes. A ce jour, aucune décision n'a encore été prise par les autorités communales à ce sujet. (Nos réf. : dossier urbanisme n°6839)

Nous vous signalons également **qu'un ordre d'arrêter les travaux**, rédigé par Monsieur le Bourgmestre, a été transmis en date du 02 mai 2012 à Monsieur le Commissaire DAUCHY, Chef de la zone de Police de Comines-Warneton et ayant pour objet l'infraction en matière de bâtisse relative à la transformation d'une partie d'immeuble (garage et maison) en salle de restaurant et de réception et transformation du garage pour des biens situés chemin de la Forge, 1 à 7784 Comines-Warneton (Bas-Warneton).

A ce jour, il n'y a donc **aucun permis d'urbanisme ou permis d'exploitation** de délivré pour les activités de salle de réception avec extension récente.

Le bien est grevé d'un **procès-verbal constatant la construction d'une salle de réception attenante à l'ancien corps de ferme et d'une terrasse avec bassin aquatique sans autorisation préalable** (P.N. n°TN66.L3.1240/2212 du 04.05.2012 dossier I-123).

Il est à signaler qu'en date du 07.08.2013, le Service Public de Wallonie (S.P.W.), Direction Générale Opérationnelle n°4 (D.G.O.4), services extérieurs Direction de Hainaut 1, nous a informés que le Procureur du Roi avait classé ce dossier sans suite.

De plus, en date du 09.09.2013, notre Collège Echevinal a décidé :

- de marquer son accord sur la mesure de réparation des actes et travaux infractionnels, soit :

a) le versement préalable par le contrevenant du montant de l'amende transactionnelle qui devra être calculée en vertu de l'article 449 du C.W.A.T.U.P.E. ;

b) l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme pour la régularisation des actes et travaux en infraction et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière ;

- d'inviter la S.P.R.L. MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT, à envoyer tous les renseignements utiles concernant la situation actuelle des biens précités pour que le service contentieux puisse continuer la procédure de régularisation en cours.

En application du CoDT et sur demande du Fonctionnaire Délégué du mois de juin 2018, notre Collège Echevinal a décidé, en date du 03.07.2018 (15ème objet), de revoir sa précédente décision et de marquer son accord sur les mesures de compensations proposées à savoir :

- le **versement préalable, par le contrevenant, d'une amende transactionnelle qui s'élève à 25.000,00 €**. En effet, le plafond prévu par l'alinéa 1er de l'article D.VII.19 du CoDT est déjà atteint lors du calcul de l'amende transactionnelle pour la « construction, reconstruction ou extension de bâtiments à usage professionnel » (art. R.VII.19-1, 2° du CoDT) ;

- **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme, visant la régularisation des actes et travaux infractionnels**, et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière.

Cette décision a été transmise au Fonctionnaire Délégué en date du 09.07.2018. (Nos réf. : urbanisme, dossier infraction n°123 au nom de la S.P.R.L. MEGAMY. Réf. urbanisme : F0315/54010/BCX4/213/1/PVND).

A ce jour l'amende transactionnelle n'a pas été versée. Un permis d'urbanisme a été introduit au nom de Warnet 58 SPRL (représentée par M. Jacques NACHTEGAAL) concernant la régularisation des bâtiments d'extension d'une ancienne ferme après infraction urbanistique (I-213 MEGAMY) et a été déclaré irrecevable en date du 17.06.2019, conformément aux dispositions de l'article D.VII.26 du CoDT fixant les mesures transitoires en cas d'infraction, l'article 159bis du C.W.A.T.U.P. restant applicable. En effet, le P.V. d'infraction ayant été notifié sous C.W.A.T.U.P., aucune demande de permis d'urbanisme ne peut être instruite avant le paiement de l'amende transactionnelle.

Il est à noter qu'en cas de vente du bien précité, l'infraction restant liée au bien, le nouvel acquéreur devra s'acquitter de l'amende à payer ainsi que de l'obtention du permis d'urbanisme pour la régularisation des travaux si cela n'a pas été fait avant la vente, étant entendu qu'en application de l'article D.VII.20, §1er, aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.16 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction.

Notons encore que la régularisation pourrait requérir un permis unique, dans l'éventualité où l'activité projetée serait concernée par une (ou plusieurs) des rubriques de la liste des installations et activités classées établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 04.07.2022.

D'autre part, un arrêté pris en date du 22 novembre 2017 ordonne **la fermeture pour le non-respect des prescriptions de sécurité incendie d'un établissement** sis chemin de la Forge n°1 à 7784 Comines-Warneton : « Carré des Sens », cet arrêté a pris effet au 27 novembre 2017 et jusqu'à réception des documents prouvant la mise en conformité. Aucun document n'a été transmis à ce jour.

Il est à noter que, sur base de la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée.

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question est traversé par un axe de ruissellement concentré faible.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié sur cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

De ce fait, en cas de projet, des aménagements pourraient être imposés afin de lutter contre les inondations.

Vous trouverez la situation précise en consultant le lien repris ci-dessous. Une brochure explicative de cette cartographie est également disponible sur le site de la Ville de Comines-Warneton.

Cartographie LIDAXES :

<http://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=88D578824AB9580CE053D0AFA49D3993>

Nous vous informons que la Circulaire du 23 décembre 2021, relative à la constructibilité en zone inondable impose une analyse hydraulique approfondie et des

lignes directrices dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré (ou à moins de 20 mètres de ces derniers).

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien concerné est situé le long du chemin communal n°7 devenu chemin de l'Hirondelle d'une largeur variant entre 5m00 et 5m50 à cet endroit et du chemin communal n°4, devenu chemin de la Forge, d'une largeur variant entre 7m70 et 7m80 à cet endroit

De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et aux dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement autonome. Dès lors, une unité d'épuration individuelle pourrait être imposée. (De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Service Environnement. ☎ : 056/56.10.45)

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- *pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,*
- *pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,*
- *pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,*
- *pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,*
- *pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.*

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- *Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*
- *L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*
- *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de*

l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »

Pour l'immeuble cadastré section A, numéro 401C – Terrain

« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 31 janvier dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'il n'y a aucun solde restant dû pour l'équipement de voirie réalisé depuis plusieurs années déjà.

Le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),*
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).*

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone agricole et dans le périmètre de réservation de la N58. De ce fait, vous êtes prié d'avertir le Service Public de Wallonie (S.P.W.) - Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes de Mons dont les bureaux se situent rue du Joncquois, 118 à 7000 MONS, préalablement à la vente de celui-ci et cela conformément aux instructions reprises dans la lettre du 09.10.2002 émanant de la Direction des Routes de Mons.

Nous vous signalons également qu'un Arrêté Ministériel du 19.03.2002 désigne le territoire de la commune de Comines-Warneton en zone vulnérable aux nitrates. (M.B. : 07.05.2002)

Nous vous informons que le bien en question est visé à la carte archéologique (art. 13 du Code wallon du Patrimoine (CoPat)). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOnMap). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).

Il n'existe aucun permis d'urbanisation ni S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) à cet endroit.

Le bien en question est situé à proximité de la zone d'activité économique mixte du lieu-dit « Quatre Rois » adopté par Arrêté Ministériel du 04.10.2012.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, d'aucune infraction constatée par procès-verbal ni d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Il est à noter que, sur base de la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée.

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question se situe dans une zone où la valeur

de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement concentré ne présente pas de risque pour ce bien.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié à proximité (moins de 20 mètres) de cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

De ce fait, en cas de projet, des aménagements pourraient être imposés afin de lutter contre les inondations.

Vous trouverez la situation précise en consultant le lien repris ci-dessous. Une brochure explicative de cette cartographie est également disponible sur le site de la Ville de Comines-Warneton.

Cartographie LIDAXES :

<http://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=88D578824AB9580CE053D0AFA49D3993>

Nous vous informons que la Circulaire du 23 décembre 2021, relative à la constructibilité en zone inondable impose une analyse hydraulique approfondie et des lignes directrices dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré (ou à moins de 20 mètres de ces derniers).

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien concerné est situé le long de la voirie communale « chemin n°7 » devenu Chemin de L'Hirondelle d'une largeur variant entre 7,00 et 7,20 mètres à cet endroit.

De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et aux dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement autonome. Dès lors, une unité d'épuration individuelle pourrait être imposée. (De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Service Environnement. ☎ : 056/56.10.45)

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,*
- pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,*
- pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,*
- pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,*
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.*

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- *Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*
- *L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*
- *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »*

Dans ce contexte, le notaire attire l'attention de tout amateur quant au fait que l'adjudicataire devra d'abord s'acquitter de l'amende de l'ordre de vingt-cinq mille euros (€ 25.000,00), et ensuite entreprendre à ses risques et périls et à ses frais exclusifs avec le concours d'un architecte, l'ensemble des démarches nécessaires à la régularisation de cette situation auprès des autorités administratives, à l'entière décharge du vendeur et du créancier requérant. L'attention de tout amateur est attirée sur le fait qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à l'octroi dudit permis de régularisation.

3. Mentions et déclarations imposées par l'article D.IV.99 du CoDT

A. L'article D.IV.99 du Code du Développement territorial prévoit qu'il soit fait mention dans tout acte translatif de propriété (hormis les exceptions prévues par le décret) :

1° des informations visées à l'article D.IV.97 – ces informations sont reprises ci-avant sub 1., dans la mesure de leur disponibilité;

2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables; il est renvoyé à ce sujet à ce qui est mentionné sub 2 (informations communiquées par l'administration communale) ;

3° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102; la transaction constatée dans le présent acte n'emporte toutefois pas de division et n'a donc pas été notifiée aux administrations précitées.

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

B. Il ressort des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Comines-Warneton **que le bien fait l'objet d'une procédure administrative** relative à la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le notaire précise que le bien ne semble avoir fait l'objet postérieurement à la construction des bâtiments existants ni d'un permis d'urbanisme récent ni d'un certificat d'urbanisme récent (autres que ceux éventuellement relatés plus haut dans

les informations communiquées par l'administration locale) laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4

En conséquence aucun engagement n'est pris par le requérant quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

C. L'article D.IV.99 du Code précité impose en outre que soit reprise l'information générale suivante (reprise textuellement du dit Code):

1° - qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

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

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

En conséquence aucun engagement n'est pris par le vendeur quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien d'autres actes ou travaux que ceux repris dans les permis dont il a éventuellement été fait mention ci-avant.

D. Information des candidats-acquéreurs.

Il ne rentre pas dans la mission ni dans les attributions du notaire rédacteur ou intervenant à un acte relatif à un immeuble de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme ou par rapport au permis de bâtir et d'urbanisme, ou par rapport aux permis de lotir ou d'urbanisation ; il appartient dès lors à tout candidat-acquéreur de s'assurer de cette conformité si elles l'estiment nécessaire.

Les informations visées aux articles D.IV 97, 1° à 6° et 9° à 10° du décret sont accessibles à tous via le géoportail de la Wallonie et pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet des Directions Générales du SPW.

4. Informations communiquées par la Région Wallonne pour les biens situés le long d'une route gérée par la dite Région.

Le bien étant situé le long d'une route gérée par la Région Wallonne (Route Express N58), le notaire soussigné sollicitera l'avis du Service Public de Wallonie, Département du Réseau du Hainaut et du Brabant Wallon, Direction des Routes de Mons.

L'éventuelle réponse de cette instance sera mise à disposition via la plateforme BIDDIT dès qu'elle sera disponible.

5. Permis d'environnement

Le bien objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'environnement (déclaration des établissements classe 3) vu et approuvé par le Collège communal de Comines-Warneton en date du 17 décembre 2019 (la déclaration est en principe valable pour une durée de 10 ans) et relatif à la présence d'un réservoir à mazout d'une contenance de 4.900 litres.

Vu la présence dans le bien d'un établissement de classe 3, est ici signalé l'obligation de procéder à une déclaration (conjointe) de transfert du permis d'environnement dont question ci-avant, conformément à l'article 60 du décret du

onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement, dont le texte est reproduit ci-après :

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

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

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

§ 2. *Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

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

6. Citerne à mazout – déclaration environnementale.

Il serait présent un réservoir à mazout de 4.900 litres.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur la réglementation applicable en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout, d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Il est rappelé que la réglementation wallonne impose les formalités et obligations suivantes :

- le dépôt auprès de l'administration communale d'une déclaration environnementale (établissement de classe 3), ainsi que la notification du changement d'exploitant, par application de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf,
- le fait que la citerne doit être équipée depuis le premier janvier deux mille cinq d'un système anti-débordement ;
- l'obligation pour un réservoir aérien de faire l'objet d'un contrôle visuel effectué par un technicien agréé par la Région wallonne ;
- l'obligation de réaliser un test d'étanchéité
 - o tous les trois ans pour une citerne enfouie ou non-accessible à simple paroi (ou dont le type - simple ou double paroi - n'est pas certifié)
 - o tous les dix ans pour une citerne à double paroi.

Après avoir constaté la conformité, le contrôleur agréé scelle une plaquette de contrôle verte à la citerne, et délivre une attestation de conformité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la mise en conformité de toute citerne à mazout qui serait présente dans le bien vendu, sans intervention du requérant.

7. Autres réglementations pouvant avoir un impact sur le bien.

Le notaire a signalé à l'acquéreur qu'il devra en outre, indépendamment de l'obligation de solliciter un permis d'urbanisme pour les travaux le requérant, respecter à la décharge du vendeur toutes réglementations locales, régionales ou fédérales relatives aux clôtures, niveaux de construction, alignements, trottoirs, égouts, zones de recul, bâtisses et autres.

8. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

En ce qui concerne d'éventuels travaux effectués par la partie saisie dans l'immeuble, le notaire soussigné précise qu'il n'a pas pu être obtenu de renseignements quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure.

Cependant, le notaire soussigné déclare avoir connaissance du fait que les propriétaires saisies et les anciens propriétaires ont effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

L'acquéreur reconnaîtra être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage, qu'il aura à établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure, ou à compléter le dossier existant, lequel devra 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 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'installation ou d'éléments de construction.

3° La justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

9. Risque d'inondations répétitives et importantes.

L'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance définit les zones à risque comme étant les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.

Sur base de la consultation du site internet de cartographie de la Région Wallonne, le notaire soussigné déclare qu'il apparaît de cette recherche informelle que le bien objet du présent acte n'est pas situé dans une zone à risques n'est pas situé dans une zone à risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

10. Contact fédéral informations câbles et conduites.

Le notaire soussigné attire l'attention de tout adjudicataire sur le fait qu'en cas d'exécution de travaux dans un immeuble, il est nécessaire de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be>, la présence de câbles et conduites qui pourraient être touchées par ces travaux.

11. ETAT DU SOL – APPLICATION DU DECRET SOLS

L'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après en abrégé « Décret sols») reprend les prescriptions applicables en cas de « cession de biens immeubles » (au sens du décret). Dès lors, dans la clause qui suit, il faut entendre par :

- « le cédant » : la ou les personnes reprise(s) dans le présent acte sous le vocable « le vendeur » ou « le saisi »
- « le cessionnaire » : la ou les personnes reprise(s) dans le présent acte sous le vocable « l'acquéreur » ou « l'adjudicataire »

A. Information disponible - extrait de la BDES

Les extraits conformes de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES), délivrés le 21 février 2024, sous le numéro 10623350, énoncent 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 À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

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

Néant

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

Néant ».

B. Non-titularité des obligations découlant du décret sols.

Le cédant, en l'absence de pollution ou de risque de pollution au sens du décret sols, n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° - c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er du décret.

C. Déclaration du cessionnaire concernant la destination du bien.

Le cessionnaire affectera le bien à l'une des destinations suivantes : « usage résidentiel » et/ou « commercial » ou autre, à son choix.

Cette destination n'entre pas dans le champ contractuel (au sens où la destination serait une qualité substantielle du bien vendu).

D. Information complémentaire

Aucune autre information n'est disponible au sujet d'une pollution éventuelle connue des propriétaires actuels.

12. INSTALLATION ELECTRIQUE – CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

A. Installation électrique.

Au cas où le bien, ou une partie du bien, doit être considéré comme une unité d'habitation tel que définie par l'article 8.4.2 du Règlement général sur les Installations électriques (RGEI) entré en vigueur le 01/06/2020, un contrôle complet sera réalisé, et sera mis à disposition via la plate-forme BIDDIT dès disponible.

Pour des biens qui ne sont pas considérés comme une habitation par le Règlement général sur les Installation électriques, un contrôle de l'installation n'est pas obligatoire lors d'une vente.

L'adjudicataire est informé de ses obligations quand l'installation électrique n'est pas conforme :

À compter de la date de l'acte authentique, l'acheteur :

- communique son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a réalisé la visite de contrôle lors de la vente ;
- dispose d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux nécessaires pour remettre l'installation en ordre. Dans ce délai de 18 mois, il doit aussi faire procéder à une nouvelle visite de contrôle de l'ensemble de l'installation électrique. Il peut choisir librement un autre organisme agréé pour cette nouvelle visite de contrôle.

Si la nouvelle visite de contrôle est négative, l'acheteur dispose d'un nouveau délai de 12 mois à compter de la date de contrôle pour remédier aux infractions. Dans ce délai de 12 mois, il doit faire procéder à une visite complémentaire par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions.

Si la nouvelle visite de contrôle est positive, le prochain contrôle doit être réalisé dans un délai de 25 ans, sauf si des modifications ou des extensions importantes sont apportées dans l'installation électrique.

B. Performance énergétique.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur

- sur la réglementation relative à la certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels telle qu'elle résulte du décret du 28 novembre 2013, et des arrêtés d'exécution ;

- sur l'obligation qui incombe au vendeur de disposer d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (ci-après dénommé CPEB).

Le certificat de performance énergétique est en cours d'élaboration et sera mis à disposition via la plate-forme BIDDIT dès qu'il sera disponible.

13. Code wallon de l'Agriculture – Notification à l'Observatoire foncier wallon

Le notaire soussigné informe toutes les parties sur l'obligation qui lui est imposée par le Code Wallon de l'Agriculture de notifier à l'Observatoire foncier wallon toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole'.

Aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu, mais le bien étant situé en zone agricole, le notaire instrumentant procédera dans le délai légal de trente jours à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon.

14. Code wallon du logement et de l'habitat durable

1. Détecteurs d'incendie.

Le notaire attire l'attention sur l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004, pris en exécution du Code du Logement, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, et imposant que tout logement individuel ou collectif soit équipé d'au moins:

– un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation;

– deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1er, 19, du Code est supérieure à 80 m².

2. Logements inoccupés

Des informations administratives dont dispose le notaire soussigné, sans que le notaire ne puisse donner de garantie à ce sujet, le bien:

- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

15. Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire a informé l'acquéreur de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future. Il est renvoyé à ce sujet au site : <https://energie.wallonie.be/fr/aides-et-primes.html?IDC=6358> .

B. Conditions générales 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, le requérant en cas de vente judiciaire, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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

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

Système 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 la fixation de son plafond initial.

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur (ou le requérant en cas de vente judiciaire), compare 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 créancier requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier requérant 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 créancier requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 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 créancier requérant pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le créancier requérant 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 créancier requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant, 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 définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu. *Le vendeur est aussi assimilé dans certaines clauses au créancier requérant.*
- 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.

D. Procuration

Mandat concernant la procédure d'ordre et la délivrance du certificat prévu par l'article 1653 du Code Judiciaire.

Sauf mention contraire dans le procès-verbal d'adjudication, l'adjudication entraînera mandat donné à tous les collaborateurs de l'étude des notaires Leleu & Vanstaen, étant la SRL NOTALYS, à Comines, rue de Wervicq 46, B.C.E. 0888.166.147, où le collaborateur fera élection de domicile, et ayant pouvoir d'agir chacun individuellement, à l'effet de, pour et au nom de l'adjudicataire:

- assister à toutes opérations de distribution et d'ordre du prix de la vente sur saisie,
- comparaître à tous les actes qui seront passés relativement aux dites opérations,
- donner dispense formelle d'établir et de délivrer tous bordereaux de collocation et de faire à l'adjudicataire toutes sommation ou signification,
- renoncer irrévocablement à la subrogation légale qui a lieu au profit de l'adjudicataire dans les droits des créanciers inscrits du chef de son paiement du prix en vertu de l'article 5.220, 3° du Code Civil (article 1251,2° de l'ancien Code civil),
- produire à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale le certificat mentionné à l'article 1653 du Code judiciaire ou tout autre document en tenant lieu,
- requérir en vertu du même article ledit conservateur de rayer totalement l'inscription prise d'office par lui ainsi que la transcription du titre de l'adjudicataire en ce qu'elle vaut inscription et de rayer d'office toutes inscriptions et transcriptions existantes à charge du saisi sur le bien adjudgé,
- aux effets ci-dessus, signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout le nécessaire pour réaliser le mandat ainsi conféré.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Election de domicile

A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire qui n'aurait pas de domicile en Belgique sera réputé avoir élu domicile dans le bien vendu.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

§ déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte le 21 février 2024.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Comines, à la date précitée.

Après lecture et commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, il est signé par le requérant, représenté comme dit ci-avant, et moi-même, notaire.

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme.