



**A C T A L Y S**

NOTAIRES ASSOCIÉS - GEASSOCIEERDE NOTARISSEN  
BD DE WATERLOOLAAN 16 1000 BRUXELLES/BRUSSEL

Droit d'écriture	Fédéral	50€
Enregistrement acte	Fédéral	100 €
Enregistrement annexe(s)	Fédéral	
Transcription	Oui	230 €
Trans. Annexes	Non	

ASR/BN/2172090-04

Rép. n°2018/1098  
le 04/04/2018

## CAHIER DES CHARGES

### L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

#### Le quatre avril

Nous, Maître **NERINCX Bertrand**, notaire à la résidence de Bruxelles (4<sup>ème</sup> canton), exerçant sa fonction dans la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

### DEFERANT A LADITE REQUÊTE DE :

La **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, à la requête de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Coordination Régionale, dont les bureaux sont respectivement situés à 1035 Bruxelles, rue du Progrès 80 boîte 1 et boulevard du Jardin Botanique 20, n° BCE : 0233.884.123, représentée par Monsieur VERVOORT Rudi, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont les bureaux sont établis à **1000** Bruxelles, rue Ducale 7-9, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique.

Agissant en vertu de l'Arrêté du Gouvernement du 20 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les Ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et conformément à la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2017.

Ici représentée par Madame ROOBAERT Anne-Sophie, née à Braine-le-Comte, le 29/11/1986, élisant domicile en l'étude ACTALYS, agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire soussigné, le 20 février 2018, et dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « **la partie requérante** » ou « **les parties** » ou « **les vendeurs** ».

## **CECI EXPOSE**

Nous, Notaire soussigné, avons dressé le cahier des charges de la vente publique du bien ci-dessous décrit.

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **Ville de Bruxelles – vingt-et-unième division – Haren**

Une parcelle de terrain sise Rue de la Fusée, pour une contenance de sept ares septante-quatre centiares (7a 74ca).

Numéro de parcelle réservée : section C, numéro 261AP0000.

Telle que cette parcelle est reprise sous teinte jaune au plan de mesurage dressé en date du 20/02/2017 par le bureau hvs & partenaires, Géomètres-experts Urbanistes, dont les bureaux sont situés à 1332 Genval, Rue de Rixensart, 14.

Ci-après dénommée, invariablement, « le bien » ou « les biens ».

#### **Origine de propriété**

La Région de Bruxelles-Capitale est propriétaire dudit bien, pour se l'être vu transféré par l'ETAT BELGE, en vertu de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions. L'ETAT BELGE en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

#### **Situation hypothécaire**

Il résulte du certificat hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur du troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 08/03/2018 que le bien est quitte et libre de toute inscription ou transcription quelconque.

#### **Servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

#### **Conditions spéciales**

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **DELEGATION DU PRIX**

Le cas échéant, le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par

l'article 1582 du Code judiciaire, et ce jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

#### **JOUISSANCE**

L'adjudicataire n'aura la jouissance du bien lui adjudgé qu'à partir du paiement de son prix d'adjudication en principal, frais et tous accessoires, par la prise de possession réelle.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire de faire au bien adjudgé quelque changement ou démolition quelconque. Il pourra, toutefois et dès que l'adjudication sera devenue définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

L'entrée en jouissance se fera aux risques, périls, frais et à l'initiative des adjudicataires sans recours contre la partie requérante et seulement après que toutes les conditions de la vente auront été exécutées.

#### **OCCUPATION**

Selon les renseignements reçus, le bien est actuellement inoccupé.

Les frais de l'expulsion d'un éventuel occupant (sans titre ni droit) sont à charge de l'adjudicataire.

### **CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA VENTE PUBLIQUE**

#### **LIEU, DATE ET HEURE DE LA VENTE**

La vente aura lieu publiquement à Bruxelles, **dans la "Salle 3" des salles de ventes de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34, le lundi 23 avril 2018, à 15h00.**

La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le ou les procès-verbal (-aux) d'adjudication.

Le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante, s'il en est, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges ainsi que du ou des procès-verbal (-aux) d'adjudication.

#### **FACULTÉ DE SURENCHÈRE**

Conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code judiciaire, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivront la séance d'adjudication.

La surenchère doit être d'un dixième du prix obtenu lors de la dernière adjudication sans être inférieure à deux cent cinquante euros et sans devoir dépasser six mille deux cents euros.

Cette surenchère aura lieu dans les formes prévues par l'article 1592 du Code judiciaire.

En cas de surenchère, le Notaire fixe la date de l'adjudication définitive qui aura lieu dans le délai de un à trois mois.

Dans le cas où une deuxième séance serait fixée, celle-ci aura lieu à Bruxelles, dans l'une des salles de ventes de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34.

#### **CONDITIONS URBANISTIQUES**

Les obligations dérivant pour le vendeur ou l'adjudicataire de toute prescription ou police administrative, en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de conformité des citernes à mazout, de remise du dossier d'intervention ultérieure ou de vérification de l'installation électrique notamment, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets

seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées dans le présent cahier des clauses, charges et conditions et/ou dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

### **LOI SUR L'URBANISME**

Confirmation orale de la commune que pour la parcelle réservée – les mêmes prescriptions que pour l'ancienne parcelle s'appliquent

1. Conformément à l'article 99 et à l'article 275 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, le Notaire a demandé en date du 7 septembre 2017 à la ville de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

La ville de Bruxelles a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné, datée du 8 novembre 2017, ces renseignements dans un document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) introduite en date du 23/01/2017, concernant le bien sis **rue de la Fusée (n° cad: 236 C)**, nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.*

### **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

***Pour le territoire où se situe le bien :***

#### **En ce qui concerne la destination:**

*•Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol:*

*\*En zone d'industries urbaines*

*\*En bordure d'un espace structurant*

*Les prescriptions se trouvent sur [www.irisnet.be](http://www.irisnet.be)*

*Lien direct : <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-plan-regional-d'affectation-du-sol-pras/le-plan-regional-d2019affectation-du-sol-couvre-tout-le-territoire-regional/prescriptions>*

*Attention, celles-ci ont été partiellement modifiées par l'arrêté du 2 mai 2013 : voir le lien suivant : <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-pras-demographique-1>*

*•Il n'existe pas de plan particulier d'affectation au sol*

*•Il n'existe pas de permis de lotir*

*En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :*

*•À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

*En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

*•À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan*

d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

**Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)

- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est:

- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- situé dans un rayon de 50m d'un monument classé ;
- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.

Veuillez-vous adresser à:

La Commission Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS, Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4erne étage/bte 405 — 1000 Bruxelles

Tél : 02/346.40.62 — Fax: 02/346.53.45 — E-mail : crms@mrbc.irisnet.be

- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité — interdiction d'habitation et d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.
- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.

- Le bien n'est pas situé dans:

- \* un périmètre de contrat de quartier,
- \* un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation,
- \* une zone de revitalisation urbaine,
- \* un périmètre de contrat de rénovation urbaine.

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :**

\*le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

\*le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

111le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

\*le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

ale règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

\*le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

\*le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

\*le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).

\*les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)

\*les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ""l'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

**Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E (02/775.75.75).**

**Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits**

**gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :**

**S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 — fax 02/282.75.54).**

**OBSERVATIONS:**

1°Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2°Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3°Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4°Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

**En ce qui concerne les ou l'affectation(s):**

**Les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2):**

**-Réf. : 04/IPE/455845 — AG FINANCE S.A. Valide jusqu'au 24/08/2025 Installations :**

1) Dépôts de substances (3695 m2 autorisés)

2) Parking à l'air libre (135 emplacements autorisés)

**-Réf. : PE/1B/2009/350946 — AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.**

**Valide jusqu'au 27/07/2025**

**Installations: (Veuillez contacter (2) pour la liste des installations)**

**-Réf.: PE/623069 - PLASTIC OMNIUM ADVANCED INNOVATION AND RESEARCH N.V. - Centre d'innovation et de recherche en haute technologie de**

système de stockage d'énergie et de système de dépollution de véhicules

Validité jusqu'au 20/07/2032

Installations: (Veuillez contacter (2) pour la liste des installations)

(2) Pour tout renseignement complémentaire veuillez-vous adresser au:

Service Urbanisme - Permis d'environnement

E-mail : urb.permisenvironnement@brucity.be

Sur rendez-vous: bureau 10-00 - 10ème étage,

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles.

**Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

-Réf. : TP 94508 Datant de 1978

Objet : Modifications

-Réf. : TP 91869 Datant de 1986

Objet : Transformation d'un restaurant

-Réf. : F89/2009 Délivré le 19/11/2010 prorogé jusqu'au 18/11/2013 -> pas réalisé

Objet : Démolition d'un bâtiment de bureaux et reconstruction d'un bâtiment de bureaux avec parkings et rez-de-chaussée polyvalent (PE 090F/09)

-Réf. : F1491/2016 Délivré le 20/04/2017

Objet : Démolir un immeuble de bureaux et un entrepôt (logistique)

-Réf. : F125/2017 Délivré le 27/07/2017

Objet : Démolir un immeuble de bureaux et un immeuble de stockage et construire un centre d'innovation en haute technologie.

**Ce permis autorise un centre d'activité productive de haute technologie.**

**\*Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation actuelle nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.**

**\*Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et/ou si vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :**

**- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,**

**soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.**

**À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.**

2. Le bien, objet de la présente vente, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et il n'y a aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

3. Le Notaire soussigné fait observer conformément aux dispositions de ce même Code qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **DROIT DE PREEMPTION**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à l'aliénation d'un droit réel, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après dénommé « Institut »).

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 3 avril 2018 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas reprise dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Les vendeurs déclarent qu'ils ne détiennent pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris



connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'adjudicataire déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'adjudicataire, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

#### **DROIT D'ACCES**

S'agissant d'un terrain, les amateurs ont l'accès au bien et peuvent le visiter, à leurs risques et périls.

#### **PUBLICITE**

La publicité préalable à la séance de vente sera faite par des affiches et des annonces publiées dans les journaux ou médias suivants :

- deux fois dans NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

La publicité relative à la faculté de surenchère sera faite conformément à l'article 1593 du Code Judiciaire par des affiches et une annonce publiée dans les journaux ou médias suivants:

- NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

La publicité préalable à l'éventuelle séance à organiser à la suite d'une surenchère sera faite par des affiches et des annonces publiées dans les journaux ou médias suivants :

- deux fois dans NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

#### ***Champ d'application***

Article 1 : Les présentes conditions de la vente sont d'application à toute vente publique immobilière, volontaire ou judiciaire, à laquelle il est procédé en Belgique et dont les conditions spéciales de la vente sont fixées dans un acte reçu postérieurement au 1er janvier 2013.

Sous réserve des limitations légales, il peut y être dérogé, soit dans les conditions spéciales de la vente, soit dans un procès-verbal d'adjudication.

#### ***Définitions***

Article 2 : Pour l'application des présentes conditions de la vente, on entend par:

- “vendeur” : le propriétaire ou toute personne qui requiert la vente ;
- “enchérisseur” : celui ou celle qui émet une enchère ou une surenchère;
- “adjudicataire” : celui ou celle qui est accepté(e) comme acquéreur

par le vendeur ;

“le moment où l'adjudication devient définitive” :

- soit immédiatement lors de la clôture du procès-verbal d'adjudication par le Notaire, si aucune condition suspensive n'est d'application ;

- soit au moment où toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est subordonnée sont réalisées.

“Notaire”, si plusieurs Notaires sont conjointement chargés de la vente : le Notaire qui détient la minute ;

“conditions de la vente” : toutes les dispositions reprises dans les présentes conditions générales, dans les conditions spéciales de la vente ou dans un procès-verbal d'adjudication;

“loi”: la loi, le décret, l'ordonnance ou toutes autres dispositions réglementaires.

### **Adhésion**

Article 3 : La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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 4 : L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance suivant le mode établi par les usages des lieux et sous la condition suspensive d'absence de surenchère.

Il est possible de prévoir dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères que la faculté de surenchère n'est pas d'application.

Article 5 : Le fait de ne pas mettre le bien à l'enchère ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

### **Police de la vente**

Article 6 : Le Notaire dirige la vente. Il exerce la police dans la salle de vente. Il peut entre-autres, à tout moment et sans devoir se justifier, mais au besoin avec l'approbation du juge de paix :

a) fixer pour chaque enchère un montant minimum ;

b) suspendre la vente ;

c) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

d) refuser toute enchère, ou la déclarer non avenue; il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjuger à l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs qui ne pourront s'y opposer ;

e) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;

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

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

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

i) décider que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Il tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 7 : Les enchères peuvent être émises, avec l'accord du vendeur :

- soit exclusivement sous une forme physique ;
- soit sous une forme physique et sous une forme dématérialisée ;
- soit exclusivement sous une forme dématérialisée.

Le mode d'enchérir est fixé dans les conditions de la vente et annoncé dans la publicité.

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 8 : Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### ***Enchères physiques***

Article 9 : Les enchères physiques sont des enchères qui sont émises en un lieu, à un jour et à une heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de la vente et dans la publicité.

#### ***Enchères dématérialisées***

Article 10 : Les enchères dématérialisées sont des enchères qui sont émises via le site sécurisé [www.notaclick.be](http://www.notaclick.be) de vente publique notariale développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du Notariat belge et précisé dans les conditions de la vente.

Ce site est accessible à toute personne qui souhaite formuler une enchère, aux jours et heures fixés dans les conditions de la vente et annoncées dans la publicité.

Les enchères dématérialisées peuvent être émises soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères sèches »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par l'enchérisseur (dites « enchères automatisées »).

Cela implique que les enchérisseurs :

- adhèrent aux conditions d'utilisation de ce site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- se fassent connaître de manière certaine selon un procédé d'authentification électronique dite « forte », tel que défini dans les conditions d'utilisation du site (procédure d'inscription) ;
- soient autorisés à enchérir par le Notaire chargé de la vente selon la procédure prévue à cette fin ;
- adhèrent aux conditions de la vente et notamment signent leurs enchères selon le procédé d'authentification dite « forte » visé ci-avant.

#### ***Vente publique avec enchères physiques et dématérialisées***

Article 11 : Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises préalablement à la réception des enchères physiques, leur formulation emporte l'obligation pour les enchérisseurs, en sus des formalités fixées à l'article 10, de comparaître devant Notaire avant le début de la réception des enchères physiques pour que :

- le Notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le Notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
  - o de formuler, au besoin, des enchères physiques selon les conditions fixées dans l'acte de procuration ;
  - o de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous

forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le Notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;

o de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises non seulement préalablement à la réception des enchères physiques mais également simultanément à celles-ci, chaque enchérisseur est tenu, en vue de la formulation d'enchères dématérialisées durant la réception des enchères physiques, de se conformer aux formalités prévues à l'article 12 et de comparaître devant Notaire avant le début de la réception des enchères physiques.

#### ***Force obligatoire des enchères***

Article 12 : Chaque enchérisseur reste tenu de son offre et de toutes les obligations résultant des conditions de la vente jusqu'au moment où l'adjudication devient définitive ou que le bien est retiré.

#### ***Clôture des enchères***

Article 13 : La clôture des enchères, conduisant soit au retrait des biens de la vente, soit à l'adjudication en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur (le cas échéant sous condition suspensive d'absence de surenchère), a lieu :

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques;

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères peuvent être émises non seulement sous une forme physique mais également sous une forme dématérialisée, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques ;

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont reçues exclusivement sous une forme dématérialisée, au jour et heure fixés dans lesdites conditions de la vente.

#### ***Bénéfices de mise à prix ou d'enchères***

Article 14 : Le Notaire instrumentant peut le cas échéant, après avis d'un expert désigné par lui, fixer une mise à prix. En ce cas, la mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

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

L'enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères, propose un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix reçoit une prime, à charge de la masse, égale à un pourcent (1 %) de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur et si ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Si la possibilité est offerte de formuler des enchères dématérialisées et qu'une mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité, la prime revient au premier enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères dématérialisées et pendant un délai fixé par le Notaire, aura offert un montant égal ou supérieur au montant de la mise à prix pour autant que le bien lui soit adjugé définitivement et qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente.

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première

offre après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Lorsque le Notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui aura offert le prix le plus élevé à la clôture des enchères. Cette prime s'élève à un pourcent (1 %) du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur et que ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

#### **Faculté de surenchère**

Article 15 : L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'ait pas été écartée dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères.

Lorsque la faculté de surenchère est d'application, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication de la manière prescrite par l'article 1592 du Code judiciaire.

L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même Notaire et de la même manière que la première. Cette adjudication, ouverte à tous, est définitive.

Les frais du premier exploit de l'huissier de justice requis et de sa dénonciation à l'adjudicataire sont à charge du vendeur pour autant que la surenchère soit acceptée.

Le Notaire pourra refuser la surenchère des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées. S'il refuse la surenchère, il en établit sur le champ un procès-verbal motivé.

#### **Pluralité de lots**

Article 16 : Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjudger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente.

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

#### **Situation hypothécaire**

Article 17 : Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie**

Article 18 (Description) :

La description du bien mis en vente 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.

Article 19 (Etat du bien vendu – 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 de la nature du sol ou du sous-sol, 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.

Article 20 (Limites – Contenance) :

Les limites précises et la contenance déclarée du bien mis en vente n'est pas garantie 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.

Article 21 (Actions en garantie) :

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

**Transfert de propriété**

Article 22 : L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**

Article 23 : L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu de la manière et dans le délai précisés ci-avant dans les conditions de la vente, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, 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.

**Transfert des risques – Assurances**

Article 24 : 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.

**Impôts**

Article 25 : L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, 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-bâties, 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.

**Subrogation légale**

Article 26 : L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs de l'association ACTALYS,

agissant 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 27 : Toute personne qui 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 la vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si cette personne 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.

### **Porte-fort**

Article 28 : 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 29 : L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### **Caution**

Article 30 : 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 31 : 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 elles et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

### **Prix**

Article 32 : L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'Etude du Notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusqu' alors. Le délai de surenchère ou toute autre condition suspensive à laquelle l'adjudication est soumise ne suspendent pas ce délai, sous réserve de dérogation dans les conditions de la vente.

Ce paiement est libératoire.

Le paiement ne peut se faire que par virement ou chèque bancaire. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'à concurrence des sommes encaissées, à partir du jour de l'encaissement et pour autant que le chèque soit provisionné.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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

### **Frais**

Article 33 : Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'Etude du Notaire dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à:

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);
- vingt pour cent (20%) 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);
- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);



- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);
- dix-huit pour cent (18,00%) 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);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze pour cent (15,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le Notaire en tenant compte des éléments du dossier, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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.

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la T.V.A. sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

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

### **Compensation**

Article 34 : Sous l'unique réserve de ce qui est dit à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, 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, sauf 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 la vente.

### **Intérêts de retard**

Article 35 : Passé les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt est l'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 36 : A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le

prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit soit de poursuivre la résolution de l'adjudication, soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant, soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 37 : La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 38: (Nouvelle vente – Revente sur folle enchère) Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'Etude 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.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. 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.

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif a pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, 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.

Article 39 : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant

au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

**Pouvoirs du mandataire**

Article 40 : Lorsqu'un vendeur, l'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 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 le conservateur des hypothèques 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 41 : 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.

**DONT ACTE**

Fait et passé, date et lieu que dessus indiqués,

Et après lecture intégrale du présent cahier des charges, le Notaire soussigné a signé.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME