

**43-T-29/08/2022-09888**

PV de VP sur adjudication définitive du 06/07/2022 suivi d'une  
quittance dispense du 23/08/2022

POUR EXPÉDITION CONFORME  
2022-08-26 16:34:35

ST-Rép : 4906-2 parties  
4 pages

Coralie de WILDE d'ESTMAEL et Cédric del MARMOL  
Notaires - SRL - RPM 0634.993.474  
Rue Edmond Schmidt, 16 - 6280 Gerpinnes  
D: 21-01-0485/001 4906

**PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION POUR VENTE PUBLIQUE ONLINE  
SUR BIDDIT.BE**

**Le SIX JUILLET DEUX MILLE VINGT-DEUX,**

**Feuillet unique**

~~Vendeur~~

~~Acquéreur~~

Titre : 10/01/06-00585

**VILLE DE CHÂTELET-quatrième division-BOUFFIOULX**

Un immeuble de 6 appartements à l'état de gros œuvre, couvert et fermé sur et avec terrain sis ; cadastré selon titre et extrait cadastral récent section , numéro pour une superficie cadastrale de 6 ares et 20 centiares.

**PLAN**

Telle que la parcelle figure au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Didier BAUDART dont les bureaux sont sis à Gerpinnes, rue du Morialet, 1, le 06 septembre 2021 et dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Cédric del MARMOL, notaire soussigné, le 05 mai 2022.

**Origine de propriété**

Titre

Le vendeur rappelle notamment ce qui suit figurant textuellement dans les conditions générales de la vente dont question ci-avant :

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

*Le vendeur déclare que son titre de propriété étant l'acte du notaire Aimé PHILIPPE, prérappelé du 12 décembre 2005 mentionne textuellement ce qui suit :*

**« RAPPEL DE PLAN-CONDITIONS SPECIALES**

*Il est ici rappelé que dans l'acte prévanté du treize février mil neuf cent nonante-cinq, il est stipulé littéralement ce qui suit :*

**« « PLAN**

*Il est ici rappelé que le bien acquis par les époux VANESPEN-MARCANDELLA, aux termes d'un acte ci-après vanté, reçu par Maître Francis FLAMENG, alors notaire à Châtelet, le onze septembre mil neuf cent septante-huit, est figuré sous liseré rose, en un plan dressé par le géomètre Charles BERNARD, à Châtelet, le vingt-deux mai mil neuf cent septante-huit, qui est demeuré annexé audit acte ».*

Le vendeur déclare en outre que le procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Didier BAUDART, à Gerpinnes daté du 06 septembre 2021 et dont question ci-avant mentionne textuellement ce qui suit :

*« Notes:*

- Les limites de la parcelle objet du présent plan, sont conformes et rétablies au vu du plan dressé par le Géomètre-Expert BERNARD Charles en date du 22 mai 1978 et demeuré annexé à un acte reçu en date du 11 septembre 1978 par Maître Francis FLAMENG, alors notaire à CHATELET.

- Suite au rétablissement de la limite (3-4), contigüe à la parcelle n° 428 T2, **il apparaît que la clôture en gabion est située sur cette parcelle** »

**L'adjudicataire déclare être parfaitement informé de ladite situation et déclare prendre le cas échéant à sa charge le démontage de ladite clôture si le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située ladite clôture exigeait le démontage de celle-ci.**

*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.*

### **URBANISME**

Le vendeur déclare en outre avoir reçu un courrier de la Ville de Châtelet en date du 07 juin 2022 faisant état d'une infraction urbanistique. L'adjudicataire déclare avoir parfaite connaissance dudit courrier pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et s'engage à effectuer à ses frais le nécessaire pour régulariser ladite situation infractionnelle.

### **LOI ANTI-BLANCHIMENT**

L'adjudicataire déclare qu'il payera le prix et les frais par le biais du compte en banque numéro BE15 0018 3288 5930 à son nom.

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

#### **Droits d'enregistrement**

##### **Revenu cadastral**

Revenu cadastral non indexé du bien présentement acquis : cinq euros (5,00 €).

**L'ACQUEREUR :**

#### **Réduction des droits d'enregistrement**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

#### **Abattement**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce que l'acquéreur est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

*LE VENDEUR :*

**Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

**Droit d'écriture**

Le droit d'écriture est de cinquante euros (€ 50,00).

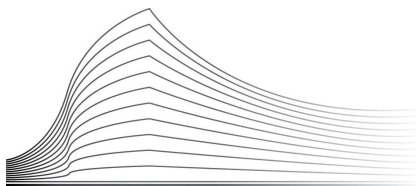
**CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ÉTAT CIVIL**

Le notaire certifie que l'identité des parties lui a été prouvée au moyen des pièces requises par la loi.

**DONT PROCES-VERBAL**, dressé en mon étude à Gerpinnes, à la date mentionnée ci-dessus, et après lecture intégrale et commentée de cet acte, les parties ont signé avec moi, notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME

EC APPROUVÉ LA  
RATURE DE  
LIGNES  
MOTS  
CHIFFRES  
LETTRES  
NUL



#### Expédition

Numéro de répertoire <b>2021 / 11032</b>	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé <b>16 décembre 2021</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DE:
Numéro de rôle <b>21B2641/2</b>			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix  
du deuxième canton de  
Charleroi

## ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

Le juge de paix délégué décide ce qui suit dans l'affaire de :

Signé électroniquement par  
Le juge de paix délégué  
Joël Mahy  
Le 17-12-2021 à 12:24:41  
justice de paix du  
deuxième canton de  
Charleroi

Signé électroniquement par  
Le greffier  
Gaëlle Maquigny  
Le 20-12-2021 à 10:23:04  
justice de paix du  
deuxième canton de  
Charleroi

Coralie de WILDE d'ESTMAEL et Cédric del MARMOL

Notaires associés

SRL RPM 0634.993.474

Rue Edmond Schmidt, 16 - 6280 Gerpinnes

D: 21-01-485/004 QUITTANCE –

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le vingt-trois août.

Feuillet double unique

**VILLE DE CHÂTELET-quatrième division-BOUFFIOULX**

Un immeuble de 6 appartements à l'état de gros œuvre, couvert et fermé sur et avec terrain sis , cadastré selon titre et extrait cadastral récent section , numéro pour une superficie cadastrale de 6 ares et 20 centiares.

**PLAN**

Telle que la parcelle figure au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Didier BAUDART dont les bureaux sont sis à Gerpinnes, rue du Morialet, 1, le 06 septembre 2021 et dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Cédric del MARMOL, notaire soussigné, le 05 mai 2022.

**II. QUITTANCE**

Cet exposé fait, le vendeur, dûment représenté comme dit est, a déclaré **donner dispense d'inscription d'office** à l'Administration Générale de la



APPROUVÉ LA  
RATURE DE  
LIGNES  
MOTS

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture pour le présent acte s'élève à 100 euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Gerpinnes, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture commentée et intégrale faite, les parties, représentées comme dit est, ont signé avec nous, Notaire.

POUR EXPÉDITION CONFORME

POUR EXPÉDITION CONFORME

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be**

N°.	Conditions de vente
-----	---------------------

- 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. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. Conditions spéciales de vente****Coordonnées de l'étude**

Coralie de WILDE d'ESTMAEL et Cédric del MARMOL, Notaires associés  
 Rue Edmond Schmidt, 16  
 6280 GERPINNES  
 Tel : 071/50.10.39

**Description du bien – Origine de propriété****VILLE DE CHÂTELET-quatrième division-BOUFFIOULX**

Un immeuble de 6 appartements à l'état de gros œuvre, couvert et fermé sur et avec terrain sis , cadastré selon titre et extrait cadastral récent section , numéro pour une superficie cadastrale de 6 ares et 20 centiares.

**PLAN**

Telle que la parcelle figure au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Didier BAUDART dont les bureaux sont sis à Gerpinnes, rue du Morialet, 1, le 06 septembre 2021 et dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.

Les parties déclarent que la référence du plan déposé dans la base de données des plans de délimitation est le 52007-10269 et que le plan déposé à l'administration n'a pas subi de modifications. Les parties demandent expressément la transcription dudit plan par application du nouvel article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

### **Mise à prix**

### **Enchère minimum**

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

### **Début et clôture des enchères**

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

### **Visites**

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

— — — — —

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

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

Le vendeur déclare que son titre de propriété étant l'acte du notaire Aimé PHILIPPE, prérappelé du 12 décembre 2005 mentionne textuellement ce qui suit :

#### **« RAPPEL DE PLAN-CONDITIONS SPECIALES**

*Il est ici rappelé que dans l'acte prévanté du treize février mil neuf cent nonante-cinq, il est stipulé littéralement ce qui suit :*

#### **« « PLAN**

*Il est ici rappelé que le bien acquis par les époux VANESPEN-MARCANDELLA, aux termes d'un acte ci-après vanté, reçu par Maître Francis FLAMENG, alors notaire à Châtelet, le onze septembre mil neuf cent septante-huit, est figuré sous liseré rose, en un plan dressé par le géomètre Charles BERNARD, à Châtelet, le vingt-deux mai mil neuf cent septante-huit, qui est demeuré annexé audit acte ».*

Le vendeur déclare en outre que le procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Didier BAUDART, à Gerpinnes daté du 06 septembre 2021 et dont question ci-avant mentionne textuellement ce qui suit :

#### **« Notes:**

*- Les limites de la parcelle objet du présent plan, sont conformes et rétablies au vu du plan dressé par le Géomètre-Expert BERNARD Charles en date du 22 mai 1978 et demeuré annexé à un acte reçu en date du 11 septembre 1978 par Maître Francis FLAMENG, alors notaire à CHATELET.*

*- Suite au rétablissement de la limite (3-4), contigüe à la parcelle n° 428 T2, **il apparaît que la clôture en gabion est située sur cette parcelle** »*

**L'adjudicataire déclare être parfaitement informé de ladite situation et déclare prendre le cas échéant à sa charge le démontage de ladite clôture si le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située ladite clôture exigeait le démontage de celle-ci.**

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.

### **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.

### **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 ancien du Code civil.

### **Dispositions administratives**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques le cas échéant obtenus, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'adjudicataire reconnaît expressément avoir eu son attention attirée par le notaire instrumentant, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement (notamment en consultant le portail cartographique de la Région wallonne), en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le notaire instrumentant pour le cas où, dans l'hypothèse où la délivrance d'un permis d'urbanisme serait requise par le CoDT, ce permis lui serait refusé, ou serait assorti de conditions qui en diminueraient la valeur. Cette disposition n'entame cependant d'aucune façon ses recours éventuels contre les décisions administratives qui restreindraient son droit de propriété.

Le vendeur quant à lui (sans qu'aucune investigation complémentaire ne soit exigée ni de lui, ni du notaire), sous les réserves éventuellement exprimées ci-après :

- garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques à l'exception de ce qui sera dit ci-après, et déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci – et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ; **le vendeur par l'intermédiaire de son représentant légal déclare qu'il semble que des terrasses aient été construites à l'arrière de l'immeuble sans que ces**

**dernières ne se retrouvent sur les plans approuvés par le service de l'urbanisme. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.**

- déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier non susceptible d'être couvert par une mesure d'amnistie (actes et travaux exécutés avant le 21 avril 1998 et non exclus du mécanisme de l'amnistie – art.D.VII 1erbis al.1 CoDT) ou de dépénalisation après écoulement d'un délai de 10 ou 20 ans (art.art.D.VII.1 §2/2 CoDT) ;

- déclare qu'il ne possède pas d'autre information que celles reprises dans son titre de propriété.

- que l'affectation actuelle du bien – à savoir immeuble à appartements - est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend toutefois aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le notaire soussigné rappelle enfin que son obligation d'information intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles, et que son intervention ne porte pas sur les aspects d'ordre technique, à propos desquels l'adjudicataire a été invité à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert...).

Situation existante - Information

Chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier qui forment le statut administratif des immeubles, parmi lesquelles notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial (CoDT),
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales,
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments...

Le notaire fait observer que les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° sont directement accessibles à tous les citoyens sur le site Géoportail de la Wallonie.

En outre, en application des dispositions du Code Wallon du Développement Territorial (« CoDT ») et ainsi qu'il résulte d'un courrier adressé au notaire soussigné par l'Administration de l'Urbanisme concernée dont question ci-après, en réponse à la demande de renseignements officiels émanant du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

1. Affectation prévue par les Plans d'Aménagement : le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat.

2. Permis délivrés : le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le vendeur déclare également qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien, en ce compris sa partie non bâtie, aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial (CoDT).

En outre, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire :

- Qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme même non périmé ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme requis.
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- Qu'il est vivement recommandé de s'adresser à l'Administration compétente avant tout projet de travaux dans l'immeuble, en ce compris un changement d'affectation ou la création d'un nouveau logement, et qu'en cas de dispense de permis accordée par l'administration compétente, il est opportun de s'en réserver une preuve écrite.

Renseignements urbanistiques notariaux (article D.IV.99 CoDT):

Suite à une demande officielle de renseignements urbanistiques adressée par le notaire instrumentant afin de connaître notamment les informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT, le service de l'Urbanisme, a répondu ce qui suit, par courrier daté du 08 octobre 2021 :

« *Le bien en cause :*

*Se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par AR du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité  
Est soumis en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme*

*Est situé en zone d'habitat de densité moyenne à faible (inférieur ou égal à 25hab/ha au schéma de structure communal approuvé par le conseil communal en séance du 24 juin 1996 et devenu schéma de développement communal*

*Est situé en aire de bâtisses semi-agglomérées (4) sur une profondeur de + ou – 4,5 mètres en avant de parcelle et en aire d'espaces verts et forestière dans un périmètre de protection paysagère pour le reste de la parcelle au règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal en séance du 17 mars 2003 et devenu guide communal d'urbanisme*

*Serait traversé ou longé par un sentier repris à l'atlas des chemins communaux et vicinaux, chemin L138 et sentier 47*

*Est susceptible de relever du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la région, au sens du code wallon du patrimoine. L'ensemble des biens pouvant être repris au titre de petit patrimoine populaire est listé à l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 21 mai 2019 relatif à la mise en œuvre du petit patrimoine populaire wallon*

*Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux*

*Se trouve dans une zone (faible moyen élevé) dans la cartographie aléa d'inondation dressé dans le cadre du plan PLUIES et annexé à l'arrêté du gouvernement wallon adopté en date du 13 juillet 2008*

*Est actuellement raccordable à l'égout suivant les normes fixées par le service technique communal*

*Se trouve dans une zone à risque réseau hydrographique, dans la cartographie des zones à risque de ruissellement concentré-dressé dans le cadre du plan ERRUISOL*

*Les biens en cause ont fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :*



- *Permis 2009/839 délivré en date du 26 mars 2010 à Monsieur GOBLET Luc dont l'objet porte sur la construction d'un immeuble de 6 logements*
- *Permis 2010/697 délivré en date du 22 octobre 2010 à Monsieur GOBLET Luc dont l'objet porte sur la construction d'un immeuble destiné à six logements »*

Observation :

Pour rappel :

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

2° : il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° : l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° : les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 20087 relatif à la gestion des sols ;

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée.

L'adjudicataire est informé qu'il doit se renseigner auprès des administrations communales compétentes pour vérifier si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées.

Code Wallon du Logement

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code Wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et en particulier :

- Sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis dudit Code, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logement suivants :

a) les logements collectifs d'au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

b) les petits logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés ;

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location, et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots...) ;

A moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale, et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes.

Ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée, ou encore l'obligation de délivrance du vendeur méconnue.

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du 1er juillet 2003.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur déclare que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...).

Zones à risques

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas inclus dans le périmètre d'une « zone vulnérable » (périmètre « Seveso »), susceptible de conditionner voire d'empêcher toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme...).

**Pollution du sol (art.D.IV.99 CoDT) :**

Etat du sol : information disponible – titularité

1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 30 septembre 2021 énonce ce qui suit :

*« 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 ».*

- Par les présentes, l'adjudicataire est informé, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

2. Déclaration de non-titularité des obligations

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

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

3. Information circonstanciée

Le notaire déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Fluxys

Le notaire rédacteur du présent acte attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de

toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

**Zone inondable**

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Il est invité à consulter la cartographie des zones inondables sur le site : <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien se trouve en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

**ENVIRONNEMENT - SECURITE DU BATIMENT - LOGEMENT :**

**A. Dossier d'intervention ultérieure (A.R. 25/01/2001) :**

Le vendeur déclare qu'il n'existe au sujet de ladite construction que les plans dûment approuvés par la Ville de Châtelet. L'adjudicataire devra faire établir à ses frais un dossier d'intervention ultérieure sans recours contre le vendeur.

**B. Installations électriques (RGIE 10/05/1981) :**

Le vendeur déclare, compte tenu du fait que l'immeuble est à l'état de gros œuvre, couvert et fermé, que la vérification du système électrique n'a pas encore été effectué. L'adjudicataire est informé du fait qu'il lui appartiendra de faire établir le certificat de conformité à ses frais avant de faire fonctionner ledit système électrique.

**C. Performance énergétique des bâtiments (A.G.W 03/12/2009-27/05/2010) :**

Le vendeur fera établir avant toute publicité et à ses frais le certificat de performance énergétique.

**Situation hypothécaire**

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

**Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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.

**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.

### **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.

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

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