

L'an deux mille-dix.
Le vingt-sept avril.
Nous, Serge BABUSIAUX, Notaire à Binche,

DRESSONS, ainsi qu'il suit, le cahier des clauses, charges et conditions générales des ventes et adjudications publiques.
Il s'appliquera à toutes ventes publiques de notre ministère (soit seul soit avec tous autres notaires) dont le ou les cahiers des charges des clauses et conditions spéciaux ou complémentaires éventuels et/ou les procès-verbaux d'adjudication s'y référeront.

CAHIER DES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DES VENTES ET ADJUDICATIONS PUBLIQUES

PLAN

- I. L'adjudication
- II. Les biens mis en vente
- III. Transferts de propriété et de jouissance
- IV. Prix, frais, intérêts de retard
- V. Moyens d'exécution – garanties
- VI. Dispositions finales

Remarque terminologique : les termes « notaire », « vendeur » et « adjudicataire », « procès verbal d'adjudication » sont employés invariablement, quelque soit le nombre de notaires commis ou instrumentants ou le nombre de vendeurs ou d'adjudicataires ou encore le nombre de séances d'adjudication que celles-ci soit provisoires ou définitives.

CHAPITRE Ier. L'ADJUDICATION

ARTICLE 1^{er}. LIEU, DATE ET HEURE

L'adjudication se tiendra aux lieu, date et heure qui seront précisés dans la publicité qui la précédera, conformément aux usages en pareille matière.

Ces lieu, date et heure seront également précisés dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci, et/ou dans le ou les procès-verbaux d'adjudication.

ARTICLE 2. MODE DE LA VENTE

L'adjudication se fera publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur. Elle aura lieu en une seule séance, le cas échéant au départ d'une mise à prix que le notaire aura fixée d'initiative ou après avoir pris l'avis d'un expert désigné par lui.

Cette mise à prix ne constituera pas une offre de vente : elle indiquera simplement le niveau de prix au départ duquel les enchères seront reçues.

Si, toutefois, personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

ARTICLE 3. BENEFICES DE MISE A PRIX OU D'ENCHERES

L'enchérisseur qui, dès le début de la séance, aura offert un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix que le notaire aura fixée recevra, à charge de la masse, une prime égale à un pour cent (1 %) de sa première offre. Cette prime ne pourra être exigée, cependant, que si le bien est, au terme des opérations de vente, adjugé à cet enchérisseur.

Si le notaire n'a pas fixé de mise à prix, il pourra octroyer, à charge de la masse, une prime à l'enchérisseur qui, à la fin de la séance d'adjudication, aura offert le prix de plus élevé. Cette prime sera de un pour cent (1 %) du montant offert. Elle ne pourra être exigée, cependant, que si le bien est, au terme des opérations de vente, adjugé à cet enchérisseur.

Il n'y aura aucun autre bénéfice de mise à prix ni d'enchère.

ARTICLE 4. DEVISE

Les enchères seront reçues en euros.

ARTICLE 5. POLICE DE LA VENTE

Le notaire exercera la police de la vente.

Il aura le droit, nonobstant toutes oppositions et protestations, de redresser toute erreur commise dans la criée ou l'adjudication, et de décider souverainement de toute contestation entre enchérisseurs.

Ses décisions ne seront pas susceptibles d'appel.

ARTICLE 6. MONTANT DES ENCHERES

Le notaire pourra, s'il l'estime opportun, fixer le montant minimum des enchères.

ARTICLE 7. REFUS D'ENCHERES

En particulier, le notaire pourra refuser les enchères des personnes qui lui seront inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraîtront pas justifiées, ou les annuler et les déclarer non avenues.

Il pourra reprendre l'une des enchères précédentes et prononcer l'adjudication en faveur de l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs, qui ne pourront s'y opposer.

A cet effet, chaque enchérisseur restera tenu de son offre, jusqu'au prononcé de l'adjudication.

ARTICLE 8. ADJUDICATION

L'adjudication ne sera prononcée qu'avec l'accord de celui qui requiert la vente, lequel sera toujours en droit de retirer les biens de la vente avant le prononcé de cette adjudication, sauf les limitations prévues par la loi.

ARTICLE 9. FACULTE DE SURENCHERE

L'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère, en ce sens que, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code judiciaire, toute personne aura le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivront l'adjudication.

La surenchère sera d'un dixième du prix obtenu lors de l'adjudication, sans pouvoir être inférieure à deux cent cinquante euros (250,00 EUR) ni devoir excéder six mille deux cents euros (6.200,00 EUR).

Elle aura lieu dans les formes prévues par l'article 1592, alinéa 3, du Code judiciaire.

Les frais de l'exploit de l'huissier de justice requis et de sa dénonciation à l'adjudicataire seront mis à charge du vendeur. Ils seront décomptés du prix, si les biens sont en définitive adjugés au surenchérisseur. Le vendeur les remboursera par contre au surenchérisseur, si les biens ne lui sont en définitive pas adjugés.

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 établira sur le champ un procès-verbal motivé.

Il sera possible de prévoir dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication lui-même, en raison de circonstances particulières et dans les cas que la loi autorise, que la faculté de surenchère ne sera pas d'application.

ARTICLE 10. PLURALITE DE LOTS

Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire pourra les adjuger séparément, ou former, aux conditions qu'il fixera, telle(s) masse(s) qu'il jugera convenir.

Il pourra par la suite décomposer ou recomposer ces masses, même après qu'il les aura adjugées sous condition suspensive d'absence de surenchère et ce, jusqu'au terme des opérations de vente, sauf ce qui est dit à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celle-ci est d'application.

A cet effet, chaque enchérisseur restera tenu de son offre, jusqu'au terme des opérations de vente.

ARTICLE 11. DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence de

toute personne à laquelle pareil(s) droit(s) serai(en)t reconnu(s) par la loi, le décret ou une convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) aura lieu dans les conditions et selon le mode que la loi, le décret ou la convention prévoient, et qui seront précisés dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci, et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

CHAPITRE II. LES BIENS MIS EN VENTE

ARTICLE 12. DESIGNATION

La désignation des biens mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales. Ces dernières ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement, et ne font pas la convention des parties.

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 meubles ne sont pas compris dans la vente, sauf les indications éventuelles d'un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou du ou des procès-verbaux d'adjudication.

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

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

ARTICLE 13. SITUATION HYPOTHECAIRE

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute charge hypothécaire ou privilégiée généralement quelconque, en ce sens que le prix de l'adjudication sera délégué aux créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits, dans les conditions que la loi organise.

Si la vente n'emportait pas de plein droit purge des hypothèques, dans les conditions que prévoit l'article 1326 du Code judiciaire, et que le produit de la vente n'était pas suffisant pour l'acquit intégral des dettes hypothécaires ou privilégiées, l'adjudicataire procédera sous sa responsabilité conformément aux articles 110 et suivants de la loi hypothécaire.

Les frais de la purge et de l'ordre viendraient alors en déduction du prix de l'adjudication.

ARTICLE 14. ORIGINE DE PROPRIETE ET TITRE DE PROPRIETE

L'adjudicataire devra se contenter de l'établissement de la propriété repris à l'éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou au procès-verbal d'adjudication, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition ou une grosse de

ce dernier, à laquelle sera jointe une copie du présent cahier des clauses, charges et conditions générales, des éventuels procès-verbaux d'adjudication qui l'auront précédé, et d'un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci.

Ces pièces ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

ARTICLE 15. ETAT – VICES

Les biens sont vendus dans leur état où il se trouveront le jour de l'adjudication, sans aucune garantie de la consistance du sol, du sous-sol, ni de la solidité des constructions et de leurs vices apparents et cachés, à moins que cette dernière garantie ne soit de droit impératif.

Les biens sont vendus sans aucune garantie de conformité aux normes de sécurité existantes (et notamment en matière d'électricité, de cuves à mazout, protection contre l'incendie, installation de gaz, installation de chauffage...), à moins que cette garantie ne soit de droit impératif.

Les biens sont vendus sans aucune garantie quant à l'absence de champignons nuisibles, d'insectes dommageables ou de matériaux pouvant nuire à la santé, de sorte que, l'adjudicataire devrait faire son affaire personnelle d'un problème de ce genre, s'il devait se révéler à l'avenir.

ARTICLE 16. LIMITES - CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente ne sont pas garanties, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été vanté ou 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 17. MITOYENNETES

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

ARTICLE 18. SERVITUDES

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent y exister.

ARTICLE 19. PANNEAUX PUBLICITAIRES – CITERNES ET RESERVOIRS

Si, un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, existait, les adjudicataires en feront leur affaire personnelle sans recours contre le vendeur, la personne ayant requis la vente ou le notaire instrumentant.

ARTICLE 20. DEGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire sera subrogé, mais 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.

Toutefois, si une renonciation était intervenue dans le passé, ou si le vendeur avait été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

ARTICLE 21. ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire sera subrogé de même, mais 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.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

CHAPITRE III. TRANSFERTS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

ARTICLE 22. PROPRIETE – RISQUES - ASSURANCES

L'adjudicataire aura la propriété des biens vendus à compter du jour de l'adjudication, encore même serait-elle prononcée sous condition suspensive d'absence de surenchère.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

Celui qui requiert la vente veillera au maintien de la couverture existante contre l'incendie et les autres risques visés par la loi sur le contrat d'assurance terrestre, pendant huit jours au moins à compter de la date de l'adjudication.

De son côté, qu'il ait reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, l'adjudicataire aura à les assurer sans délai, à

son nom, dès le moment de l'adjudication, et s'il néglige de le faire, celui qui requiert la vente pourra se substituer à lui à ce sujet, aux entiers frais de l'adjudicataire défaillant, et ce, aussi longtemps que la totalité du prix et des frais, ainsi que des éventuels intérêts de retard, n'auront pas été payés.

ARTICLE 23. JOUISSANCE

L'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus dès l'instant où il aura acquitté la totalité du prix, les frais de l'adjudication et, le cas échéant, les intérêts de retard.

Jusqu'à cette date, l'adjudicataire ne pourra prendre à l'égard des biens que des mesures conservatoires. Il prendra ces mesures à ses entiers frais, risques et périls, sans pouvoir les répéter contre qui que ce soit. Il ne pourra en toute hypothèse, jusqu'au complet paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard auquel il est tenu, apporter aux biens qu'il aura acquis aucune transformation, modification ni ajoute. L'entrée en jouissance de l'adjudicataire interviendra par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers, selon ce qui sera précisé dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

Elle aura lieu aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre celui qui requiert la vente.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le vendeur demeurera gardien de son bâtiment, et, sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus à propos du transfert des risques, il aura à délivrer les biens à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication.

ARTICLE 24. EAU, GAZ, ELECTRICITE ET AUTRES SERVICES

L'adjudicataire veillera le cas échéant à reprendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance, 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 du même jour, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet, à l'avenir.

ARTICLE 25. PRECOMPTE IMMOBILIER – TAXES

L'adjudicataire supportera, dès le moment de son entrée en jouissance et, au plus tard, dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix, les impôts, taxes et contributions généralement quelconques auxquels les biens sont soumis, en ce compris les éventuelles redevances d'égout ou de voirie qui resteraient dues pour l'avenir, sauf son recours contre les occupants éventuels si ceux-ci en sont légalement ou conventionnellement tenus, sans intervention du vendeur en ce cas.

L'adjudicataire aura à verser en l'Etude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

CHAPITRE IV. PRIX, FRAIS, INTERETS DE RETARD

ARTICLE 26. PRIX

A défaut d'autres dispositions dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication: le prix de l'adjudication sera payable au plus tard dans les deux mois de l'adjudication définitive ou, si la faculté de surenchère a été réservée et qu'aucune surenchère n'a été dénoncée, de l'expiration du délai de surenchère.

L'adjudicataire qui peut y prétendre sera autorisé à déduire du prix qu'il aura à acquitter le montant de la prime qui lui aura été octroyée conformément à l'article 3, alinéas 1 et 2, qui précède.

ARTICLE 27. FRAIS

A défaut d'autres dispositions dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire payera, en sus du prix, et dans les cinq jours ouvrables de l'adjudication définitive ou, si la faculté de surenchère a été réservée et qu'aucune surenchère n'a été dénoncée, de l'expiration du délai de surenchère, une quote-part dans les droits, frais et honoraires de la vente,

A défaut d'autres dispositions dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication, cette quote-part est égale à :

- trente-cinq pour cent (35 %) du prix de vente, avec un minimum de trois mille euros (3.000 EUR), pour un prix inférieur à vingt-cinq mille euros (25.000 EUR),

- vingt-cinq pour cent (25 %) du prix de vente, pour un prix compris entre vingt-cinq mille euros (25.000,00 EUR) et quarante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (49.999,99 EUR) ;

- vingt-trois pour cent (23 %) du prix de vente, pour un prix compris entre cinquante mille euros (50.000,00 EUR) et septante-quatre mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (74.999,99 EUR) ;

- vingt-et-un pour cent (21 %) du prix de vente, pour un prix compris entre septante-cinq mille euros (75.000,00 EUR) et nonante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (99.999,99 EUR) ;

- vingt-pour cent (20 %) du prix de vente, pour un prix compris entre cent mille euros (100.000,00 EUR) et cent vingt-quatre mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (124.999,99 EUR) ;

- dix-neuf pour cent (19 %) du prix de vente, pour un prix compris entre cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 EUR) et cent quarante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (149.999,99 EUR) ;

- dix-huit pour cent (18 %) du prix de vente, pour un prix compris entre cent cinquante mille euros (150.000,00 EUR) et cent nonante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (199.999,99 EUR) ;

- dix-sept pour cent (17 %) du prix de vente, pour un prix compris entre deux cent mille euros (200.000,00 EUR) et deux cent quarante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (249.999,99 EUR) ;

- seize pour cent (16 %) du prix de vente, pour un prix compris entre deux cent cinquante mille euros (250.000,00 EUR) et trois cent quarante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (349.999,99 EUR) ;

- quinze pour cent (15 %) du prix de vente, pour un prix compris entre trois cent cinquante mille euros (350.000,00 EUR) et cinq cent nonante-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros nonante-neuf cents (599.999,99 EUR) ;

- enfin, quatorze pour cent (14 %) du prix de vente, pour un prix égal ou supérieur à six cent mille euros (600.000,00 EUR).

Ces pourcentages sont établis sur base d'un droit d'enregistrement de 12,5%. Ils seront diminués à due concurrence, si l'adjudicataire peut prétendre à une réduction ou une diminution des droits d'enregistrement ou des honoraires légalement tarifés.

Chaque enchérisseur pourra, dans le cours de la criée, demander au notaire de calculer de manière précise le montant des frais, établi comme il est dit ci-dessus, lié à la dernière enchère qui vient d'être faite.

L'adjudicataire ne supportera aucun autre frais, sinon la quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours, les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, d'élection de command, et 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 ceux d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels. Le déficit éventuel lui incombera, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, lui appartiendra, et sera considéré comme un supplément de prix. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuels.

ARTICLE 28. INSUFFISANCE D'ESTIMATION

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

ARTICLE 29. PAIEMENTS

Tout paiement, du prix ou des frais, aura lieu en l'Etude du notaire.

Ces paiements seront libératoires, sauf réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

ARTICLE 30. BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le prix lui-même ne pourra être payé que sous la forme de monnaie scripturale. Le notaire précisera, dans le procès-verbal d'adjudication sur surenchère, le procès-verbal qu'il dressera en cas d'absence de surenchère ou l'éventuel procès-verbal d'ordre qui suivra l'adjudication, le numéro du compte bancaire par le débit duquel le prix aura été ou sera payé, conformément aux dispositions de la loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

ARTICLE 31. IMPUTATION

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

ARTICLE 32. COMPENSATION

Sous l'unique réserve de ce qui est dit ci-dessus, à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, l'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix de son acquisition et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier seul inscrit et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui et sauf, en cas de vente volontaire, les hypothèses de compensation conventionnelle.

Aucune compensation ne pourra davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité de son prix à un tiers acquéreur, sauf ce qui sera dit, dans cette éventualité, dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

ARTICLE 33. SUSPENSION DU PAIEMENT DU PRIX

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 du Code civil, relatif aux troubles de propriété.

ARTICLE 34. INTERETS DE RETARD

Passé les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité immédiate, l'adjudicataire devra de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard au taux de neuf pour cent l'an, éventuellement majoré selon ce qui sera prévu dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix auquel il est légalement tenu ainsi que les frais de l'adjudication ou la partie de ceux-ci restant due.

CHAPITRE V. MOYENS D'EXECUTION – GARANTIES

ARTICLE 35. CAUTIONS

Le notaire pourra requérir, dans le délai qu'il détermine, de tout enchérisseur, surenchérisseur, adjudicataire ou command, une ou plusieurs caution(s) bonne(s) et solvable(s), qui sera(-ront) obligée(s) solidairement et indivisiblement avec lui au paiement du prix, des frais, ainsi que, le cas échéant, des intérêts de retard.

Si une caution est exigée, sa délivrance dans le délai requis formera une condition suspensive de la réception des enchères, de la surenchère, ou du prononcé de l'adjudication, lesquels seront nuls et non avenus, si aucune caution n'est fournie. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'enchérisseur, le surenchérisseur ou l'adjudicataire défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

ARTICLE 36. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Si plusieurs personnes se portent conjointement ou indivisément adjudicataires des biens, elles seront tenues solidairement et indivisiblement entre elles au paiement du prix, des frais et, le cas échéant, des intérêts de retard ainsi que, de manière générale, de toutes les obligations qui dérivent du présent cahier des clauses, charges et conditions générales, d'un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou du ou des des procès-verbaux d'adjudication.

Il en sera de même du commandé, de la caution et du mandataire.

Les obligations résultant de l'adjudication seront également solidaires et indivisibles entre leurs héritiers ou ayants droit à tout titre, qui auront à supporter, en outre, tous frais de signification.

ARTICLE 37. ADJUDICATAIRE COMMUN EN BIENS

Les adjudicataires mariés sous un régime de communauté devront tous deux être présents à la vente, ou représentés en vertu d'un mandat authentique.

ARTICLE 38. PORTE-FORT

L'adjudication par porte-fort est interdite, sauf accord de celui qui requiert la vente lors de la séance d'adjudication.

Dans ce dernier cas :

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

ARTICLE 39. ELECTION DE COMMAND

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à l'élection de command demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

ARTICLE 40. INSCRIPTION D'OFFICE

Faute de paiement comptant lors de l'adjudication, inscription sera prise d'office au profit du vendeur sur les biens vendus pour sûreté du paiement du prix, des frais des éventuels intérêts de retard, à moins que dispense n'en soit donnée au conservateur des hypothèques dans un cahier des clauses, charges et conditions générales complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

ARTICLE 41. EXECUTION FORCEEE

L'inexécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions dérivant de l'adjudication, et notamment le défaut de paiement du prix et de la part incombant à l'adjudicataire dans les frais de l'adjudication dans les délais requis, ouvrira pour le vendeur le droit d'en poursuivre l'exécution forcée, notamment par la revente de l'immeuble sur saisie-exécution immobilière, 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.

ARTICLE 42. RESOLUTION

La défaillance de l'adjudicataire emportera de même, en cas de vente volontaire, le droit pour le vendeur de poursuivre la résolution de l'adjudication. Celle-ci aura 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, le vendeur aura droit en outre, à charge de l'adjudicataire défaillant, à tous dommages et intérêts.

ARTICLE 43. FOLLE ENCHERE

La défaillance de l'adjudicataire emportera encore, pour le vendeur, le droit de procéder à la revente des biens sur folle enchère, après une mise en demeure de l'adjudicataire par exploit d'huissier restée infructueuse pendant quinze jours.

L'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter la revente sur folle enchère qu'en consignat en l'étude du notaire, avant le prononcé de la revente définitive, une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations dont il était tenu aux termes du procès-verbal d'adjudication, les frais de procédure et de la publicité de la revente sur folle enchère ainsi que, s'il plaît au vendeur, une somme de dix pour cent du prix de l'adjudication qui avait été prononcée en sa faveur, laquelle restera acquise au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Le fol enchérisseur restera tenu de la différence entre le prix auquel les biens lui avaient été adjugés et celui de la revente sur folle enchère.

L'excédent de prix, s'il y en a, reviendra au vendeur.

Le fol enchérisseur sera pareillement redevable au vendeur d'un intérêt de retard sur son prix au taux légal ordinaire, éventuellement majoré selon ce qui sera prévu dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication, de plein droit et sans mise en demeure, depuis le jour de l'adjudication prononcée à son profit jusqu'au jour de la revente définitive sur folle enchère, ainsi que des

frais occasionnés par sa défaillance de tous dommages et intérêts complémentaires s'il y a lieu.

La revente sur folle enchère aura lieu, aux frais du fol enchérisseur, aux clauses, charges et conditions décrits dans le présent cahier des clauses, charges et conditions générales ainsi que, le cas échéant, dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci.

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 44. URBANISME, ENVIRONNEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

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, de vérification de l'installation électrique ou de performance énergétique (le cas échéant) 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 un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

ARTICLE 46. DECLARATIONS FISCALES

Les obligations dérivant pour le vendeur ou l'adjudicataire, notamment, de déclaration, en matière fiscale, qu'il s'agisse des droits d'enregistrement, du droit d'écriture, de la taxe sur la valeur ajoutée ou de tous autres impôts, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets, seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le ou les procès-verbal (-aux) d'adjudication.

ARTICLE 47. ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autres dispositions dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Etude du notaire instrumentant.

ARTICLE 48. COMPETENCE JUDICIAIRE – DROIT APPLICABLE

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celle des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

ARTICLE 49. ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions générales sont de rigueur. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

ARTICLE 50. DEROGATIONS – AJOUTS

Le présent cahier des clauses, charges et conditions générales a pour vocation de régir l'adjudication, sous la réserve expresse des dérogations et/ou ajouts qui peuvent y être apportés par un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci (pouvant également être dénommé cahier des clauses, charges et conditions spéciales) et/ou par le ou les procès-verbaux d'adjudication.

ARTICLE 51. UNITE JURIDIQUE – AUTHENTICITE FORCE EXECUTOIRE

Le présent cahier des clauses, charges et conditions générales formera avec l'éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci (pouvant également être dénommé cahier des clauses, charges et conditions spéciales) et/ou avec le ou les procès-verbaux d'adjudication qui s'y référeront, un tout, pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et force exécutoire.

*

* *

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)
Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR) .

DONT ACTE

Fait et clôturé à Binche, en l'Etude.
Lecture faite, Nous Notaire, avons signé.

Suit la signature

Enregistré huit rôles sans renvoi(s) à Binche
Le vingt-neuf avril 2010
Vol 567 Fol 14 Case 02
Reçu vingt cinq euros (25 €)
Le Receveur
Signé
Claude LOGIST

Transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Charleroi le 27 octobre 2010 sous la référence 44-T-27/10/2010-13792.