

Répertoire numéro 2024/4624

Vente Wallonie
Barème :
Enreg.: Neufchâteau
Transcr.: Neufchâteau
Percept.estimée: 50,00 EUR

CB - 04708

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,

Le vingt-six juillet.

A Bouillon, en l'Etude

Nous, Maître Caroline **BOUILLON**, notaire à la résidence de **BOUILLON**, ...(on omet)... procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la **requête de et en présence de :**

A COMPARU

...(on omet)...

Ci-après dénommée « **la venderesse** », « **la propriétaire** » ou « **la comparante** »

Laquelle Nous a requis d'acter les conditions suivantes de la vente :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

I.- DESCRIPTION DES BIENS

I.1.- DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE BOUILLON - PREMIÈRE DIVISION - BOUILLON

Une maison à rénover sise rue des Vannes, 2, cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent section C numéro 0353P P0000, pour une contenance de trois ares soixante-trois centiares (03a 63ca).

Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-huit euros (788,00 EUR).

Et selon titre :

« 1. Une maison sise rue des Vannes, numéro 2, érigée sur un terrain cadastré d'après titre section C numéro 353 G partie, ladite maison cadastrée suivant extrait cadastral

récent section C numéro 353 L pour une contenance de trois ares vingt et un centiares.

2. Une parcelle de terrain d'une contenance de sept centiares suivant mesurage ci-après relaté, contigüe au bien prédécrit sub 1 (du côté droit, en regardant les biens depuis la rue des Vannes) sise à front de la rue des Vannes, en lieu-dit « Faubourg de France », cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 353/K partie, avec toutes constructions y érigées, telle que cette parcelle est reprise sous teinte orange au plan dressé par Monsieur Luc QUEVRIN, géomètre-expert immobilier, à Bertrix, le trente et un décembre deux mille quatre, plan dont un exemplaire est resté annexé à un acte de vente et de « rectification de limites » reçu par le notaire Philippe VERMER, prénommé, en date du vingt janvier deux mille cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Neufchâteau, le huit mars suivant, sous la référence 33-T-08/03/2005-01050.

3. Une parcelle de terrain d'une contenance de trente-cinq centiares suivant mesurage ci-avant relaté, contigüe au bien prédécrit sub 1 (du côté gauche, en regardant les biens depuis la rue des Vannes) sise en lieu-dit « Faubourg de France », cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 353/H partie, avec toutes constructions y érigées, telle que cette parcelle, qui comporte les escaliers extérieurs de la maison prédécrite sub 1, est reprise sous teinte verte au plan susvanté. »

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

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

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

I.2.- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La venderesse est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis suite aux événements suivants.

...(on omet)...

II.- ORGANISATION DE LA VENTE

II.1.- MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 EUR)**.

II.2.- ENCHÈRE MINIMUM

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

II.3.- DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 2 septembre 2024 à 13 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 10 septembre 2024 à 13 heures,** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

II.4.- JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par la venderesse, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude de Maître Caroline BOUILLON, notaire de résidence à Bouillon, située à 6830 Bouillon, rue de l'Hospice 5, le **MERCREDI 18 septembre 2024 à 17 heures 30.**

II.5.- VISITES

Les visites des lieux se feront sur rendez-vous à prendre (*soit*) avec l'Etude du notaire Caroline BOUILLON (le matin, par téléphone : 061/46.60.10) (*soit*) avec la SRL AD VALORIS.

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.

II.6.- PUBLICITÉ

La publicité sera réalisée, préalablement à l'adjudication du bien, pendant **cinq semaines** conformément à l'usage en ce domaine :

- par l'apposition d'affiches et panneaux sur les biens à vendre et en l'étude du notaire ;
- l'insertion dans les rubriques hebdomadaires spécialisée, d'une annonce dans les journaux suivants : l'Avenir du Luxembourg, le Proximag.

- l'insertion d'une annonce sur les sites internet : « immoweb.be », « Biddit » et « notaire.be »

Les renseignements fournis par voie d'affiches et d'insertion dans les journaux ou sur les sites internet le sont sans garantie et à titre tout à fait indicatif.

II.7.- CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE À L'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

L'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'aucune condition suspensive relative à l'obtention d'un financement.

III.- CONDITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LES BIENS

III.1.- TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

III.2.- JOUISSANCE - OCCUPATION

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

Le bien est libre d'occupation.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de 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 de la venderesse 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.

L'entrée en jouissance de l'adjudicataire interviendra par la prise de possession réelle.

Elle aura lieu, notamment quant à l'état du bien, aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre celui qui requiert la vente, et/ou le notaire instrumentant.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, la propriétaire demeure gardien de son bâtiment, et, sans préjudice de ce qui est dit au point 4 repris ci-après, elle aura à délivrer le bien à l'adjudicataire dans l'état où il se trouvait au moment de l'adjudication définitive.

III.3.- DROITS DE PREFERENCE, DE PRÉEMPTION OU D'OPTION CONVENTIONNELS (ART.3.30, § 1, 5° CODE CIVIL)

D'une part, la venderesse déclare avoir une parfaite connaissance du fait que, depuis le 1^{er} juillet 2022, les actes constatant les droits conventionnels de préférence, d'option ou de préemption relatifs au bien vendu doivent être transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale et que l'absence de transcription ne couvre pas son engagement à l'égard de tiers.

D'autre part, elle déclare que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption ou de préférence au profit d'un tiers ni aucun droit de réméré.

III.4.- SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

III.5.- TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES

Les risques inhérents au bien 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.

La propriétaire est tenue d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième (8^{ème}) jour à compte du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

III.6.- ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

L'adjudicataire devra 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, 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 son entrée en jouissance, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

III.7.- IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, *prorata temporis*, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus 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-bâti, 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.

III.8.- ETAT DU BIEN - DEGRADATIONS - VICES

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

L'adjudicataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix d'adjudication en cas de dégradations sauf son recours à ses risques et périls contre les auteurs des dégradations.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour le vendeur de mauvaise foi.

La venderesse déclare que les murs du bâtiment présentent des fissures visibles, apparentes et donc « dangereuses ».

La venderesse déclare que l'immeuble doit être rénové et/ou réhabilité au vu de ce qui précède. L'adjudicataire déclare être parfaitement informé et en fera son affaire personnelle. Il supportera seul l'entièreté des travaux d'assainissement, des permis à obtenir et des frais y relatifs, qui seront imposés pour la stabilité, la rénovation et/ou la réhabilitation de l'immeuble, et ce sans recours contre la venderesse.

III.9.- LIMITES - CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par les vendeurs, 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.

III.10.- MITOYENNETÉS

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

III.11.- SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, légales et du fait de l'homme, dont il pourrait être grevé ou avantage, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la venderesse/propriétaire ni recours contre elle.

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

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la propriétaire qui résultent du ou des titres de propriété de celle-ci.

La venderesse déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes. La venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le titre de propriété du vendeur ne contient aucune condition particulière.

III.12.- DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que la venderesse 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 la venderesse/propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si la venderesse/propriétaire a été antérieurement indemnisée, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre la vendeur/propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

III.13.- GARANTIE DECENNALE

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que la venderesse/propriétaire pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'elle aurait employé pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'Ancien Code civil. Toutefois, à compter de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu à l'entière décharge de la venderesse/propriétaire de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour. La

venderesse/propriétaire déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et la venderesse/propriétaire déclare, présentement, ne pas avoir entrepris depuis le 1^{er} juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

III.14.- COPROPRIÉTÉ

Pas d'application sur cette vente.

IV.- STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

IV.1- MENTIONS ET DÉCLARATIONS PRÉVUES AU CODE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

IV.1.1.- INFORMATIONS PRÉALABLES

L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu, sur son environnement, son affectation actuelle et la faisabilité de son projet (*sources d'informations : Commune, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, DGO4, ...*).

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire de l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, 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 depuis le jour de sa construction 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 depuis le jour de la construction de l'immeuble 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.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire que leur mission :

- intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;

- ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (commune, fonctionnaire-délégué, architecte, géomètre-expert, ...), ainsi en va-t-il de l'expertise de la valeur vénale du bien et du contrôle des autres qualités techniques de celui-ci (notamment régularité urbanistique, bon emplacement des clôtures, qualité du sol, environnement, ...).

IV.1.2.- INFORMATIONS NOTARIALES

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du CoDT lequel introduit un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme numéro un, publié au Moniteur belge du 11 août 2008, le notaire soussigné constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

IV.1.3.- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le notaire soussigné a interrogé la Commune de Bouillon pour connaître la situation administrative et urbanistique du bien présentement vendu.

Par courrier du 16 novembre 2023, la Commune de Bouillon a répondu :

*« En réponse à votre demande d'informations du 8 septembre 2023 relative à l'objet et concernant un bien sis à **Bouillon** :*

- *Une maison sise « **rue des Vannes, 2** » et cadastrée Son C n°353P, appartenant à (on omet), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les éléments suivants :*

Le bien en cause est situé :

- *En zone d'habitat au plan de secteur de **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU** adopté par **Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 décembre 1984** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Le fait d'être situé en zone d'urbanisation ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune ;*

n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) - anciennement plan communal d'aménagement ;

n'est pas situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

est soumis à l'application des guides régionaux d'urbanisme suivants :

- *guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*
- *guide régional relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;*

est compris dans le périmètre d'application du Schéma de développement communal (SDC)(document à valeur indicative (non réglementaire)) - (anciennement Schéma de Structure Communale) – adopté par le Conseil communal en date du 17/05/2016 et applicable depuis le 13/11/2016 et est situé :

- *En zone de centre urbain (art. 2.1.1. des Options du SDC) ;*
- *En zone de périmètre d'intérêt paysager (art. 2.13.3 des Options du SDC) ;*
- *Dans un périmètre de risque naturel majeur (art. 2.13.7. des Options du SDC) ;*
- *Dans une zone de contraintes juridiques (glissement de terrain) (art. 4.1. du SDC – Synthèse des contraintes territoriales) ;*

Le Schéma de Développement communal (SDC) est consultable à l'administration communale et sur le site internet de la DGO4 – données en ligne ;

n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15, ni classé en application de l'article D.16 et suivants, ni situé dans une zone de protection visée à l'article D.21, ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article D.11 – D.12 - du Code du Patrimoine ;

est situé dans le périmètre de la carte archéologique (art.D.13 et D.14 du Code du Patrimoine);

n'est pas repris pastillé à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel ;

a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 8 décembre 1983 à ...(on omet)... pour construire un entrepôt avec garages ;

a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 19 juin 1984 à ...(on omet)... pour construire un appartement ;

n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977;

n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

n'a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 / permis d'environnement / permis unique conformément aux dispositions des articles 82 et 83 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;

Information relative à la voirie et aux impétrants:

*Le terrain est desservi par : une voirie communale à revêtement imperméable
une conduite communale pour la distribution d'eau.
un réseau aérien pour la distribution d'électricité.*

Le terrain est situé en zone d'assainissement collectif, égout futur.

Nous tenons également à vous signaler que ce bien, à notre connaissance :

- *est situé en tout ou en partie dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP) ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique ;*
- *n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.*
- *est situé dans le Parc de l'Ardenne Méridionale ;*
- *n'est pas situé en zone de prévention de captages ;*
- *n'est pas situé à proximité (à moins de 50m) d'un cours d'eau ;*
- *n'est pas situé dans une zone à risques d'inondations comme définie dans la carte de l'aléa d'inondation adoptée par le G.W. le 04 mars 2021 ;*
- *est situé à moins de 200m d'une vue remarquable (ADESA);*
- *n'est pas à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie(s) remarquable(s) ;*

- n'est pas situé dans une zone où des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;
- n'est pas à proximité (à moins de 20m) d'un axe de ruissellement concentré ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- est concerné par un versant supérieur à 30°(contraintes modérées) ;
- n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal sur le bien en question.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

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

... (on omet) ... ».

IV.1.4.- INFORMATIONS GENERALES

Il est en outre rappelé :

- 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.

- qu'il existe des règles en matière de péremption des permis

- que l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

IV.1.5.- PERMIS ET CERTIFICATS

La venderesse déclare que le bien a fait l'objet :

- a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 08 décembre 1983 à ... (on omet) ... pour construire un entrepôt avec garages (référence NH/AF/8/7/917) ;

- a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 19 juin 1984 à ... (on omet) ... pour construire un appartement (N° réf. urbanisme MAB/AF/8/7/917) ;

mais n'a fait l'objet d'aucun autre permis de lotir ou d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme, depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4

al. 1^{er} à 3, et, le cas échéant, à l'article D.IV.4 al.4, CoDT et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

IV.1.6.- SITUATION EXISTANTE

Selon les informations obtenues, il semble que les actes et travaux personnellement effectués par la propriétaire sur le bien soit en conformité avec les prescriptions urbanistiques, le bien ne serait pas affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Dans le cas où aucun permis n'a été obtenu, le notaire soussigné informe que le CoDTbis prévoit différents types d'infractions urbanistiques :

- les unes dites « fondamentales » qui sont non prescriptibles

- les autres dites « non fondamentales » qui sont prescriptibles selon les détails qui dépendent de la date à laquelle les travaux faits sans permis ont été effectués.

La fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le notaire n'a, dès lors, en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

L'adjudicataire est dès lors expressément appelé à mener antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

Le bien est actuellement affecté à **l'usage d'habitation.**

Cette affectation semble régulière et il n'y a pas connaissance de contestation à cet égard. La venderesse/propriétaire ne prend 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 la propriétaire/venderesse.

Le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et aucun engagement n'est pris par la venderesse ou la propriétaire quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

IV.1.7. MONUMENTS ET SITES - SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTES - EXPROPRIATION - INSALUBRITE - REMEMBREMENT

La propriétaire/venderesse déclare, à sa connaissance mais sans responsabilité, au sujet du bien objet des présentes:

- qu'il n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT, à l'exception de ce qui est repris dans la lettre de la commune dont question ci-avant ;

- qu'il n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- qu'il n'est pas ou n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- qu'il n'est soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés ;

- qu'il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- qu'il n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV.1.8.- INFORMATIONS URBANISTIQUES

Le bien est actuellement repris au plan de secteur en zone d'habitat.

IV.1.9.- ARTICLE D.IV.59 ET D.IV.72 DU CODT

Suivant les articles D.IV.59 et D.IV.72 du CoDT, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Conseil communal, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes.

IV.1.10.- ARTICLE D.IV. 99, §1ER, 5° DU CODT

Suivant l'article D.IV.99, §1^{er}, 5° du CoDT, la venderesse/propriétaire est tenue de déclarer la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné. Bien informés, la venderesse/propriétaire déclare ne pas avoir effectué de tels travaux.

IV.2.- MENTIONS PRÉVUES PAR LE DECRET RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

IV.3.- CITERNE À MAZOUT - À GAZ

IV.3.1.- Si une citerne à mazout non accessible de 3000 litres ou plus est comprise dans la vente, la partie venderesse fera procéder à ses frais, si cela n'a pas déjà été fait, un test d'étanchéité et au placement d'un système anti-débordement avant la signature de l'acte authentique et ce selon les exigences légales.

La venderesse/propriétaire déclare ne pas être concerné par ces mesures, le bien étant équipé d'une citerne à mazout d'une capacité inférieure à 3.000 litres.

IV.3.2.- Le bien n'est pas équipé d'un réservoir de gaz.

IV.4.- INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL

L'adjudicataire déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009 et modifié pour la dernière fois par l'arrêté du 15 mai 2014, tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1^{er}) :
- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans

- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet, la venderesse/propriétaire déclare que la maison présentement vendue est équipée d'une chaudière à combustibles liquides.

IV.5.- MENTIONS PRÉVUES PAR LE DÉCRET RELATIF À LA GESTION DES SOLS ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

IV.5.1.- INFORMATION DISPONIBLE

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 08 septembre 2023, énonce ce qui suit:

« SITUATION DANS LA BDES »

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

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

Néant

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

Néant ».

Il sera remis à l'adjudicataire définitif en mains propres à la signature du procès-verbal d'adjudication et après le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

IV.5.2.- DECLARATION DE NON-TITULARITE DES OBLIGATIONS

La venderesse/propriétaire n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

IV.5.3.- DECLARATION DE DESTINATION NON CONTRACTUALISEE

S'agissant d'une vente publique, la mention de la destination que l'adjudicataire entend assigner au bien et la décision des parties de faire ou non entrer cette destination dans le champ contractuel n'est pas requise en vertu de l'article 31, §2, 4° du Décret sols wallon.

IV.5.4.- INFORMATION CIRCONSTANCIEE

La venderesse/propriétaire déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

IV.6.- ZONES VULNERABLES

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du 08 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, qui stipule que les périmètres visés à l'article D.II.31, §2 du CoDT doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière.

Le notaire instrumentant signale à ce propos que :

- 1) lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- 2) les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir;
- 3) dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit : « Lorsque le périmètre de zones vulnérables visés à l'article D.II.31, §2 du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de

protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles D.IV.1, D.IV.4, et D.IV.22 du code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. ».

IV.7.- SEVESO

Il est rappelé que, suivant l'article D.IV.57 du Code du Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est illimité (commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets juridiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

La venderesse/propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne se situe pas dans une zone «Seveso».

IV.8.- LOI SUR L'ASSURANCE CONTRE LES CATASTROPHES NATURELLES

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 59 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances sur le contrat d'assurance terrestre.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé des dispositions prises en vertu de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 19 janvier 2023 adoptant les plans de gestions des risques d'inondations pour la période 2022-2027 et avoir pu consulter les annexes cartographiques sur le site Géoportail de la Wallonie.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le fait que le bien n'est pas repris dans les cartographies des zones inondables.

IV.9.- DÉTECTEUR DE FUMÉE - PERMIS DE LOCATION (CODE WALLON DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE)

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21

octobre 2004 avec entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2006.

L'adjudicataire fera, le cas échéant, son affaire personnelle du placement de détecteurs incendie conformes.

IV.10.- CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le notaire soussigné attire l'attention sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir, lors de tous travaux prévus par ledit arrêté, un dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34), et qui comportera au moins :

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage,

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions,

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

La venderesse/propriétaire reconnaît son obligation, en vertu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, lequel stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.) au nouveau propriétaire. »

« Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

Cette obligation est imposée pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1^{er} mai 2001.

La venderesse/propriétaire déclare qu'il n'y a pas eu de travaux effectués dans le bien depuis le 1^{er} mai 2001 qui rentrerait dans le cadre de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

L'adjudicataire est informé qu'il aura, le cas échéant, l'obligation de constituer à ses frais un tel dossier. Il déclare en faire son affaire personnelle et

décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

IV.11.- CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

IV.11.1.- Unité P.E.B. destinée au logement individuel

Le certificat de performance énergétique du bâtiment a été dressé par l'organisme CERTINERGIE, certificateur PEB de bâtiment résidentiel agréé numéro CERTIF-P3-02176, en date du 21 novembre 2023 (Code unique : 20231121003784 ; Classe énergétique : G ; Consommation théorique totale d'énergie primaire : 68 021 kwh/an ; Consommation spécifique d'énergie primaire : 690 kwh/m²/an).

Une copie du certificat sera mise à la disposition des amateurs dès le lancement de la publicité relative à la vente publique.

Il sera remis à l'adjudicataire définitif après le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

IV.11.2.- Passeport Bâtiment

L'adjudicataire est informé de l'entrée en vigueur du décret wallon du 17 décembre 2020, insérant notamment dans le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, un titre 4/1 intitulé « Passeport Bâtiment », instituant pour chaque bâtiment un dossier global intitulé « passeport bâtiment ».

IV.12.- INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Installation électrique domestique (Unité d'habitation)

Le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1. du Livre 1^{er} du Règlement Général sur les Installations Electriques du 08 septembre 2019 (R.G.I.E.), étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique :

- ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation ;

- n'ayant pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète préalablement à la mise en service mais ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 et dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 a fait l'objet d'une visite de contrôle.

Conformément à la sous-section 8.4.2.2. du Livre 1^{er} du R.G.I.E., un procès-verbal de contrôle a été établi par la société CERTINERGIE - Organisme de contrôle agréé - en date du 20 novembre 2023.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Une copie du procès-verbal sera mise à la disposition des amateurs sur le site Biddit.be dès le lancement de la publicité relative à la vente publique.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre la venderesse/propriétaire les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire est informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation du procès-verbal d'adjudication définitive.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'original sera remis à l'adjudicataire définitif après le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

IV.13.- PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Pas d'application.

IV.14.- CODE DE L'EAU

IV.14.1.- Certification « Eau » des immeubles bâtis

L'adjudicataire est informé sur les dispositions du décret wallon du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée «CertIBEau».

La venderesse/propriétaire déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

IV.14.2.- Cours d'eau et wateringues

L'adjudicataire est informé des dispositions du décret wallon du 04 octobre 2018 relatifs aux cours d'eau et aux wateringues, et du décret du 10 janvier 2024 en ce qui concerne la réalisation de certains travaux en lien avec les cours d'eau en vue d'atténuer les conséquences en cas de force majeure, modifiant le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'Eau.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur l'existence de servitudes de nature légales et/ou publiques issues dudit Code, notamment en ce qui concerne les voies (non-) navigables.

L'adjudicataire est, par ailleurs, informé que le Gouvernement est habilité à mettre une partie des dépenses effectuées par le gestionnaire du cours d'eau à charge des personnes - de droit privé ou de droit public - « qui bénéficient de ces travaux ou qui les ont rendus nécessaires » (art. D.44/1, §1er, al. 4, du Code de l'Eau).

La venderesse/propriétaire déclare que le bien n'est pas longé (à moins de 50 mètres) par un cours d'eau non navigable.

La venderesse/propriétaire déclare qu'aucune notification de décision du Gouvernement autorisant l'intervention d'un gestionnaire de cours d'eau ne leur a été adressée.

IV.15.- ARTICLES D.54 ET D.357 DU CODE WALLON DE L'AGRICULTURE - NOTIFICATIONS À L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informée des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente, en tout ou partie, de bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur, ou, de bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGeC et de notifier audit Observatoire tout bail à ferme et état des lieux portant sur des biens immobiliers agricoles, la venderesse/propriétaire, interpellée par le notaire instrumentant, déclare que le bien présentement vendu n'est pas déclaré dans le SIGeC et ne fait pas l'objet d'aucun

bail à ferme et n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé par le notaire instrumentant à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier.

IV.16.- ARTICLE D. 358 DU CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

La venderesse/propriétaire déclare que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption visé à l'article D.358 § 9 du Code Wallon de l'Agriculture.

IV.17.- REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant à l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, la venderesse déclare, présentement, que tous les éventuels travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

IV.18.- POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la possibilité de vérifier sur le site "internet" du Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites, en abrégé CICC : <https://klim-cicc.be/information>, quant à l'existence de canalisation(s) ou d'emprises dans le sous-sol du bien présentement vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

IV.19.- EPURATION DES EAUX

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et lui rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situent le bien présentement vendu (zone d'épuration individuelle ou collective).

V.- DÉROGATIONS AUX CONDITIONS GÉNÉRALES CI-APRÈS

1.- FRAIS

Conformément à l'article 25 des Conditions générales de vente reprises ci-après au point B., outre le prix

principal de l'adjudication, l'adjudicataire paiera une participation forfaitaire dans les droits, frais et honoraires de la vente, déterminée suivant les pourcentages y repris.

Il est cependant expressément convenu que le pourcentage applicable, lorsque le prix d'adjudication est égal ou inférieur à trente mille euros (30.000,00 EUR), est égal à trente-cinq pour-cent (35%), avec un minimum de sept mille euros (7.000,00 EUR). Ce pourcentage s'applique uniquement au prix d'adjudication.

2.- DÉLAIS DE PAIEMENT - INTÉRÊTS

Conformément à l'article 24 des conditions générales reprises ci-après au point B., l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire soussigné, par virement sur le compte tiers du notaire, **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.**

Conformément à l'article 25 des conditions générales reprises ci-après au point B., la participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais, droits et honoraires de la vente publique doit être payée en euros en l'Etude du notaire soussigné, par virement sur le compte tiers du notaire, au plus tard pour le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Passés ces délais de paiement, quel que soit le motif du retard, 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, calculés *pro rata temporis* depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, au taux de dix pourcent (10%) l'an.

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

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.

3.- CAUTIONNEMENT

Le jour de l'adjudication définitive, le notaire n'acceptera les enchères que de l'adjudicataire qui lui remettra, au plus tard le jour de l'adjudication définitive, un document bancaire stipulant qu'il a les

capacités financières d'acquérir soit sur fonds propres soit dans le cadre d'un financement à obtenir.

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 autres :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une

enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce

conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 EUR).

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

- o une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 EUR).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR).

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautions

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

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

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 EUR) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 EUR);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 EUR) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 EUR);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 EUR) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 EUR);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 EUR) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 EUR);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 EUR) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 EUR);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 EUR) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 EUR);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 EUR) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 EUR);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 EUR) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 EUR);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 EUR) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 EUR);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 EUR) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 EUR);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 EUR) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 EUR);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 EUR) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 EUR);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 EUR) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 EUR);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 EUR) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 EUR) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 EUR) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 EUR) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 EUR) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 EUR) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 EUR) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 EUR) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 EUR) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 EUR) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 EUR) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 EUR) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000,00 EUR) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000,00 EUR) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000,00 EUR) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 EUR) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000,00 EUR) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 EUR) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 EUR) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 EUR) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00 EUR) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00 EUR) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 EUR).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 EUR), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la

clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce,

depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle la venderesse 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. La venderesse indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera

procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire définitif, ainsi que

d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant à la venderesse 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'adjudicataire définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si la venderesse 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 la venderesse doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et/ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. LES DÉFINITIONS

Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.

Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.

La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système

d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

La venderesse, ci-après désignée par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Tout collaborateur de l'étude du notaire Caroline BOUILLON, faisant élection de domicile en l'étude de Maître Caroline BOUILLON, notaire à Bouillon.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui

suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger

et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'Ancien Code Civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il a été assujetti à la TVA sous le numéro **0867.862.958**, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Nous, Notaire soussigné, confirmons que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties lui ont été démontrée sur la base des documents requis par la loi.

CAPACITE DES PARTIES

Les parties déclarent n'être frappées d'aucune restriction de capacité de contracter les obligations

formant l'objet du présent acte, à l'exception de ce qui est précisé plus amplement ci-avant quant à la liquidation judiciaire.

Elles déclarent expressément ne pas faire l'objet d'une mesure dans le cadre de la loi du 05 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes, ni d'avoir entrepris une quelconque démarche en ce sens, ni d'avoir connaissance d'une telle démarche.

Elles déclarent et attestent en particulier :

* N'avoir pas obtenu, ni sollicité un sursis provisoire ou définitif ou une réorganisation judiciaire ;

* Ne pas être ou avoir été déclarées en état de faillite ;

* Ne pas être sous tutelle ou sous un régime de représentation, à l'exception de ce qui est précisé plus amplement ci-avant quant à la liquidation judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autre élection de domicile par l'adjudicataire dans l'arrondissement de Neufchâteau, et, par le seul fait de l'adjudication, domicile sera élu de plein droit pour lui au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Neufchâteau.

COMPÉTENCE JUDICIAIRE - DROIT APPLICABLE

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de la vente, et il y sera fait application du droit belge.

RECEPTION DU PROJET

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent cahier des charges, le 17 juillet 2024 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ÉCRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'Etude à Bouillon, à la date précitée, et après lecture commentée de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)