



**Cet exposé fait,**

Le requérant Nous a requis de dresser ainsi qu'il suit

**LE CAHIER DES CHARGES**, clauses et conditions auxquelles sera vendu le(s) bien(s) immeuble(s) décrit(s) ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE****DESCRIPTION DU (DES) BIEN(S) VENDU(S)****VILLE DE ROCHFORD/2<sup>ème</sup> DIVISION/JEMELLE**

Un bien repris au cadastre comme terrain à bâtir, situé Avenue de Ninove numéro 216, cadastré suivant extrait de matrice cadastral récent section **A** numéro **0497S3 P0000**, d'une superficie cadastrale de neuf ares cinquante centiares (9a 50ca) ; étant une maison d'habitation dont le revenu cadastral n'a pas encore été fixé.

Ci-après « le bien »

**MODALITES DE LA VENTE****Coordonnées de l'étude**

La vente publique est organisée par le Notaire Philippe de WASSEIGE, à 5580 Rochefort, rue Devant Sauvenière, 12.

Tél : 084/24.53.34

philippe.dewasseige@belnot.be

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **deux cent mille euros (200.000 EUR)**.

**Enchère minimum**

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

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 20 janvier 2025 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 28 janvier 2025 à 10 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.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, le jeudi 06 février 2025 à 16 heures.

#### Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs durant les 4 semaines précédant le début des enchères, sur rendez-vous avec la Société Coach-Invest.com

Tous les renseignements seront repris sur le site de la vente (www.biddit.be) et tout renseignement complémentaire peut être demandé en l'étude du Notaire de WASSEIGE, soussigné.

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.

#### Publicité

L'annonce avec description et photographies sera publiée sur le site www.biddit.be ainsi que sur les sites "Immoweb", "Immovlan" et "Notaire.be" pendant les quatre semaines précédant l'ouverture des enchères.

### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

La vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

#### **PRIX – FRAIS**

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €), la quote-part dont question à l'article 25 des conditions générales de vente est égale à :

- de 1,00 € à 15.000,00 € : 37,50% ;
- de 15.001,00 € à 30.000,00 € : 24,50 %.

Le prix sera productif d'intérêts au taux annuel de **dix pour cent l'an** à partir de l'expiration du délai prévu dans les conditions générales de vente.

**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.**

**L'adjudicataire doit payer les frais** (participation forfaitaire dont question à l'article 25 des conditions générales) de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **au plus tard pour le jour de la signature de l'adjudication définitive.**

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales de la vente, dont question ci-après, il est expressément convenu qu'il **ne sera pas fait** application de cette prime de 1%.

### **DELEGATION – PURGE – LIBERATION**

**Conformément à l'article 1326 du Code judiciaire**, la vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été valablement appelés à l'adjudication.

Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication reportés sur le prix.

**Conformément à l'article 1639 du Code judiciaire**, l'ordre ouvert ensuite d'une vente intervenant dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité ou dans le cadre de la liquidation d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire se limite, sous réserve d'autres modalités, au paiement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux. Après règlement desdits créanciers, l'officier ministériel instrumentant verse, au besoin, le solde du prix de vente et ses accessoires au mandataire de justice ou à l'héritier bénéficiaire. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641.

**Conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire**, l'adjudicataire doit verser entre les mains du notaire commis le montant des frais, droits et honoraires dont il est question à l'article 1640, 3°. Il peut valablement se libérer du prix, des intérêts et de tous autres accessoires soit au notaire soussigné soit à la Caisse de dépôts et consignations.

Ces versements libèrent l'adjudicataire.

[REDACTED]

#### **Occupation – Jouissance**

Le bien prédécrit est **libre d'occupation et vide de tout mobilier ; à l'exception des matériaux pouvant servir à terminer certains travaux dans la maison tels que notamment les carrelages et le système de filtration de la piscine.**

Les éventuels objets encore présents dans la maison devront être évacués par l'adjudicataire, qui en fera son affaire personnelle.

L'adjudicataire en aura la **propriété** à partir du jour où la vente est définitive, et la **jouissance** par la possession réelle à partir du paiement total des prix, frais, intérêts et accessoires.

#### **Transfert de propriété et des risques – Assurances**

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

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

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

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire prendra à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le requérant ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **Impôts**

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

#### **Etat du bien – Garanties – Mitoyenneté – Servitudes**

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

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

Dans l'hypothèse où la présente vente est faite par autorité de justice, la garantie des vices cachés n'a pas lieu, conformément à l'article 1649 du Code Civil).

L'adjudicataire sera sans recours contre qui que ce soit et le Notaire soussigné :

a) pour différence qui pourrait exister en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle de plus d'un vingtième ;

b) pour vétusté, vices de construction apparents ou cachés, mauvais état ou entretien des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol et tous autres vices quelconques ;

c) du chef des servitudes passives, apparentes ou occultes, pouvant grever le bien, ainsi que du chef de toutes servitudes ou prescriptions urbanistiques quelconques, plans d'alignement et/ou d'aménagement du territoire ou autres du même genre.

L'adjudicataire est censé avoir visité le bien en détail avant la vente ; une erreur dans la description détaillée du bien dans les publicités et/ou dans le cahier des charges, ainsi que dans le procès-verbal de vente publique, ne pourra donner lieu à aucun recours.

L'adjudicataire aura à s'entendre pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du requérant ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

#### Conditions résultant de titres antérieurs

Interrogé à ce sujet, le requérant a déclaré qu'il n'existe aucune servitude, que personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans son titre de propriété et littéralement reproduites comme suit :

*« Dans l'acte de vente de la parcelle 497L3 part 2 au plan dressé par le géomètre Vivian Maréchal du 16 octobre 2008, il est stipulé ce qui suit :*

*Une servitude de passage d'une largeur de trois mètres est créée au profit de la parcelle présentement vendue 497L3 part 1 (fond dominant) au dépend de la parcelle restant la propriété des vendeurs 497L 3 lot 28 du lotissement Lavaux (fond servant), telle que cette servitude est définie au plan dressé par Monsieur Vivian Maréchal, géomètre à La-Roche-en-Ardenne, ci-annexé.*

*Une servitude de vue réciproque est créée entre les parcelles 197L3 part 1 lot 1 et 497L3 part 1 lot 4.*

*Une servitude d'égouttage en sous-sol, réciproque est créée au niveau des parties non bâties situées en façade arrière des parcelles 497L3 part 1 Lot 1 – 497L3 part 1 lot 4 et 497L3 part 2. A cette servitude d'égouttage en sous-sol sera liée une servitude de non-plantation ainsi que qu'une servitude de passage limitée eu seul entretien du système d'égouttage. »*

L'adjudicataire sera subrogé aux droits et obligations en découlant pour le requérant pour autant qu'elles soient encore d'application et ce sans intervention du requérant ni recours contre lui.

#### **L'attention des amateurs est ici attirée sur les informations suivantes :**

- **Le bien est situé dans une zone inondable d'aléa très faible. Toutefois, comme précisé dans les renseignements urbanistiques délivrés par**

la Commune de Rochefort en date du 6 septembre 2023 et repris ci-dessous, le bien se situe dans l'une des zones inondées en juillet 2021.

- Les vérifications d'usage quant à une quelconque infraction ou un non-respect du permis d'urbanisme délivré n'incombent pas au Notaire instrumentant. Dès lors, celui-ci invite les amateurs à interroger le Service Urbanisme de la Commune de Rochefort à cet égard.

- Le bien est toujours repris au cadastre comme « terrain à bâtir » alors qu'il s'agit actuellement d'une « maison d'habitation ». Le revenu cadastral non indexé n'a pas encore été fixé.

#### **Droits dérivés et biens inclus dans la vente**

Les droits, actions et prétentions, y compris toutes les garanties et tous les droits du propriétaire à l'égard de tout entrepreneur, sous-traitant, architecte de même que contre tout promoteur, seront transférés à l'adjudicataire.

Le requérant déclare qu'il n'existe aucune action en justice en cours ou prévisible, en demandant ou défendant, concernant le bien.

La présente vente porte sur le bien prédécrit, en ce compris l'ensemble des accessoires qui y sont intégrés – appelés immeubles par incorporation –, ou qui lui sont affectés – appelés immeubles par destination –.

#### **Biens exclus de la vente**

Les compteurs, canalisations et autres installations se trouvant dans le bien dont une société distributrice ou tout autre tiers quelconque justifierait la propriété, sont exclus de la vente.

#### **Données cadastrales**

Les énonciations cadastrales figurant aux présentes sont données à titre d'information et sans aucune garantie.

#### **Droit de préemption – droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Le requérant déclare qu'il n'y a en l'espèce aucun droit de préemption ni de préférence.

#### **Panneaux photovoltaïques**

Sans objet.

### **URBANISME**

#### **Situation urbanistique – Réglementation**

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du requérant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment du Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT), des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations.

Pour satisfaire au prescrit des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Rochefort de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT. Le Collège a répondu par courrier daté du 27 août 2024 ce qui suit, littéralement reproduit :

« (...) »

*Le bien en cause cadastré division 2, section A, n°497S3 est situé :*

- *en zone d'habitat au plan de secteur Dinant/Ciney/Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*
- *en aire résidentielle au schéma de développement communal ;*
- *sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique ;*
- *dans le périmètre du permis d'urbanisation autorisé le 05/07/1967, non périmé (lot 28);*
- *en partie en zone inondable d'aléa très faible ;*
- *dans une des zones inondées en juillet 2021 ;*
- *en zone « violet » à la BDES ;*
- *en zone karstique ;*
- *en zone de régime d'assainissement collectif: station d'épuration collective existante.*

*Le bien est traversé par un axe de ruissellement concentré.*

*Un permis d'urbanisme a été délivré le 04/05/2012 pour la construction d'une maison unifamiliale (dans sa décision, le Collège communal attirait l'attention sur la nécessité d'introduire auprès de la DGOI une demande de raccordement de canalisation et l'obligation de reprendre les eaux pluviales avec des sections de canalisation suffisantes).*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1/n°2 délivré endéans les deux ans de la présente demande.*

*Le bien ne semble pas grevé de servitude.*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962*

*L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, 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.*

*La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 52 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.*

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

*En ce qui concerne le reste des informations demandées, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler. »*

### **Lotissement**

Le requérant du bien déclare que le bien fait partie d'un lotissement, approuvé et non périmé, dont le permis de lotir a été délivré le 13 décembre 1967 par le Collège (alors des Bourgmestre et Echevins) de la Commune de Rochefort.

Il déclare que ce lotissement n'a pas fait l'objet d'un acte contenant la division de la propriété et mentionnant les charges de ce lotissement, pareille formalité n'étant alors pas obligatoire.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien qui en résultent, et s'oblige à en respecter les charges, clauses, conditions, servitudes et autres stipulations, sans exception ni réserve, s'engageant aussi à en imposer le respect à ses successeurs et ayants droit à tout titre en manière telle que le propriétaire du bien ne pourra être inquiété à cet égard.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété concernant le bien devront mentionner qu'il a été donné connaissance aux nouveaux intéressés des documents et informations précités ; ceux-ci s'engageront à les respecter étant de plein droit subrogés dans tous les droits et obligations en résultant.

### **Division sans permis d'urbanisation (article D.IV.102 du CoDT)**

Sans objet.

### **Permis et certificats d'urbanisme (article D.IV.4 du CoDT)**

Le requérant déclare que le bien ci-dessus a fait l'objet du permis/certificat d'urbanisme précité. Sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ce bien les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le notaire instrumentant rappelle :

- 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 de péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de devoir demander et obtenir un permis d'urbanisme.

### **Régularité urbanistique du bien**

Le notaire instrumentant rappelle l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect et que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux.

S'agissant de la situation existante, le propriétaire du bien déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation unifamiliale. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le propriétaire du bien 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 le propriétaire du bien.

**L'attention des amateurs est ici attirée sur les informations suivantes :**

- **Les vérifications d'usage quant à une quelconque infraction ou un non-respect du permis d'urbanisme délivré n'incombent pas au Notaire instrumentant. Dès lors, celui-ci invite les amateurs à interroger le Service Urbanisme de la Commune de Rochefort à cet égard.**

- **Le bien est toujours repris au cadastre comme « terrain à bâtir » alors qu'il s'agit actuellement d'une « maison d'habitation ». Le revenu cadastral non indexé n'a pas encore été fixé.**

**ENVIRONNEMENT – ETAT DU SOL – INFORMATION – TITULARITÉ**

**Permis d'environnement**

Le requérant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

**Etat du sol – Information – Titularité**

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel remplace depuis cette date, le Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

**A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 04 août 2023, actualisé le 30 juillet 2024, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le requérant a dès lors informé l'adjudicataire, avant l'adjudication, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

**Le bien était initialement repris sous teinte pêche à l'inventaire en raison de sa proximité avec une parcelle présentant un risque de pollution. Après analyse, le Service Public de Wallonie Environnement a indiqué, dans un courriel du 24 mai 2023, que ledit bien était dorénavant repris sous teinte lavande et était concerné par des informations de nature strictement indicative et non plus repris à l'inventaire.**

**B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le requérant confirme, au besoin, qu'à sa connaissance, le propriétaire n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 (Décret sols wallon), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations

énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> 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.

#### C. Déclaration de destination non contractualisée

Seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

#### D. Information circonstanciée

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

#### Citerne à mazout

Le notaire instrumentant rappelle les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juillet 2008, s'appliquant à toutes les citernes à mazout de 3.000 litres et plus, existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de 3.000 litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Interpellé par le notaire instrumentant, le requérant a déclaré que la citerne à mazout située dans le bien a une contenance inférieure à 3.000 litres (1.200 litres).

### **AUTRES REGLEMENTATIONS**

#### Code wallon de l'habitation durable

L'attention des parties est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.), institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certaines catégories de logements.

Le requérant déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

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

En outre, le requérant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/1998/10/29/1998A27652/justel#LN K0010>.

### **Installations électriques**

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du 3 octobre 2022 dressé par Certinergie ASBL, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Il y aura lieu de constater, avant le 21 décembre 2024, si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

### **Certificat de performance énergétique**

Le requérant déclare avoir été informé sur le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et sur ses arrêtés d'exécution, lesquels découlent de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments.

La directive impose notamment la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments – résidentiels ou non – dès la mise en vente ou en location d'un bien.

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Nicolas HAUG en date du 5 janvier 2023 (moins de 10 ans), mentionnant le code unique 20230105002262.

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire.

### **CertIBEau**

Le requérant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **Aléa d'inondation**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site Géoportail de la Wallonie.

**Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien est situé dans une zone inondable d'aléa très faible. Toutefois, comme précisé dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Rochefort en date**

du 27 août 2024 et repris ci-dessus, le bien se situe dans l'une des zones inondées en juillet 2021.

#### **Expropriation – Alignement**

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou soumis à une servitude d'alignement résultant de normes techniques routières.

#### **Monuments et sites**

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

L'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai suivant s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement et d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

En vertu de l'article 48 dudit Arrêté, la personne ou les personnes qui cède(nt) un bien est (sont) tenue(s) de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le requérant a déclaré que le propriétaire a effectué dans le bien des travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure. Le dossier d'intervention ultérieur sera remis, s'il est disponible, à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des travaux éventuellement en cours et de l'absence d'un dossier d'intervention ultérieure y relatif à la décharge du requérant.

#### **Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'adjudicataire devra vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

#### **Observatoire foncier**

Sans objet.

**Subsides – Primes**

1) L'adjudicataire est informé de l'existence de primes à la construction ou à l'aménagement d'une habitation et de l'attribution d'intervention financière pour la rénovation de bâtiments, par le Ministère de la Région wallonne, et des conditions de leur octroi.

2) Le requérant déclare qu'il n'a reçu aucun subside obligeant l'adjudicataire à respecter les conditions de leur octroi et qu'il n'a bénéficié d'aucune des primes suivantes prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

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.

**REGISTRE DES GAGES**

Des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le propriétaire du bien vendu déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le propriétaire du bien vendu déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

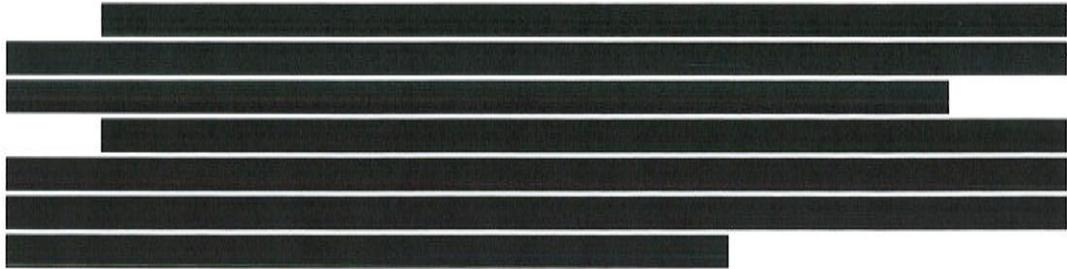
Le Notaire instrumentant a consulté le registre des gages en date du 30 avril 2024. Il ressort de cette consultation qu'aucune inscription n'a été prise.

[REDACTED]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[Redacted text block]



## B. CONDITIONS GENERALES 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'adjudger 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 adjudger 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

Article 10.

#### ***Général***

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur 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, comparetse 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

adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

**Le notaire adjudge 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 € 5.000 (cinq mille euros).

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans

pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est 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.

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 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 s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

#### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

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

au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 €	21,60 %
---	---------

au-delà de 40.000,00 € et jusqu'y compris 50.000,00 €	19,90 %
au-delà de 50.000,00 € et jusqu'y compris 60.000,00 €	18,80 %
au-delà de 60.000,00 € et jusqu'y compris 70.000,00 €	18,00 %
au-delà de 70.000,00 € et jusqu'y compris 80.000,00 €	17,35 %
au-delà de 80.000,00 € et jusqu'y compris 90.000,00 €	16,85 %
au-delà de 90.000,00 € et jusqu'y compris 100.000,00 €	16,45 %
au-delà de 100.000,00 € et jusqu'y compris 110.000,00 €	16,10 %
au-delà de 110.000,00 € et jusqu'y compris 125.000,00 €	15,85 %
au-delà de 125.000,00 € et jusqu'y compris 150.000,00 €	15,55 %
au-delà de 150.000,00 € et jusqu'y compris 175.000,00 €	15,15 %
au-delà de 175.000,00 € et jusqu'y compris 200.000,00 €	14,90 %
au-delà de 200.000,00 € et jusqu'y compris 225.000,00 €	14,65 %
au-delà de 225.000,00 € et jusqu'y compris 250.000,00 €	14,50 %
au-delà de 250.000,00 € et jusqu'y compris 275.000,00 €	14,40 %
au-delà de 275.000,00 € et jusqu'y compris 300.000,00 €	14,25 %
au-delà de 300.000,00 € et jusqu'y compris 325.000,00 €	14,10 %
au-delà de 325.000,00 € et jusqu'y compris 375.000,00 €	14,00 %
au-delà de 375.000,00 € et jusqu'y compris 400.000,00 €	13,85 %
au-delà de 400.000,00 € et jusqu'y compris 425.000,00 €	13,75 %
au-delà de 425.000,00 € et jusqu'y compris 500.000,00 €	13,70 %
au-delà de 500.000,00 € et jusqu'y compris 550.000,00 €	13,55 %
au-delà de 550.000,00 € et jusqu'y compris 600.000,00 €	13,50 %
au-delà de 600.000,00 € et jusqu'y compris 750.000,00 €	13,45 %
au-delà de 750.000,00 € et jusqu'y compris 1.000.000,00 €	13,30 %
au-delà de 1.000.000,00 € et jusqu'y compris 2.000.000,00 €	13,15 %
au-delà de 2.000.000,00 € et jusqu'y compris 3.000.000,00 €	12,95 %
au-delà de 3.000.000,00 € et jusqu'y compris 4.000.000,00 €	12,90 %
au-delà de 4.000.000,00 €	12,85 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De

même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

### **Pouvoirs du mandataire**

Article 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.**

## **DEFINITIONS**

- 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 dont le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://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(S)**

### **PROCURATION pour le REQUERANT-PROPRIETAIRE**

Le requérant-propriétaire, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément et avec possibilité de substitution :

Tout collaborateur du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, faisant élection de domicile en son étude

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 du 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 marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant

au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. 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.

## **E. DISPOSITIONS FINALES**

### **DISPOSITIONS FISCALES**

Le Notaire informe l'adjudicataire du taux des droits d'enregistrement applicable, ainsi que de l'éventuel abattement.

### **DROIT D'ECRITURE**

Le Notaire instrumentant déclare que le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

L'identité et les données d'identité des personnes physiques qui signent le présent acte ont été établies au vu de la carte d'identité.

Pour satisfaire au prescrit de la loi organique sur le notariat, le Notaire certifie avoir vérifié les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance, numéro national de chacune des personnes physiques au vu de leur carte d'identité, ainsi que la dénomination et forme juridique, le numéro d'entreprise, la date de l'acte constitutif et le siège de l'éventuelle société comparante au vu des pièces officielles prescrites par la loi.

### **Pouvoirs**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires aux collaborateurs de l'étude du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, chacun d'eux pouvant agir seul, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les certificats hypothécaires, extraits cadastraux et extraits de l'état civil, de rectifier ou de préciser s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

### **Frais de la vente en cas de non-aboutissement de la procédure**

L'ensemble des frais d'actes, de procédure, de publicité, de mesurage et autres sera à charge du requérant, lequel pourra en réclamer le paiement à la partie faillie au cas où la procédure de vente serait suspendue, interrompue, abandonnée pour quelque cause que ce soit.

**Envoi de l'expédition de l'acte**

Le requérant dispense le Notaire de lui envoyer copie de la présente et déclare se contenter de la consultation du présent acte via le site internet [www.myminf.be](http://www.myminf.be) et via la banque de données des actes notariés NABAN.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions prescrites par la loi - et commentaires faits, le requérant, le comparant a signé ainsi que Nous Notaire.

