

[illegible]**SRL**

RPM 0456.879.106

Le vingt août

Nous, **Maitre Nadège PIERARD**, Notaire à la résidence de Rochefort, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

[illegible]

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).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

DESCRIPTION DES BIENS VENDUS

VILLE de MARCHE-EN-FAMENNE, première division

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé résidence « BIGARADE – MERISE - NÉFLE – SORBE », à front de la rue du Luxembourg et de la Rue de la Viorne, actuellement cadastré section B, numéro 997P2P0000, d'une contenance de 27 ares 71 centiares :

1/ L'appartement dénommé « B0.1 » (*rue de la Viorne, 1 01*), situé au rez-de-chaussée, dans le Bloc B (Résidence MERISE) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, une chambre avec salle d'eau, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un local technique et un wc.

b) En jouissance privative et exclusive : Une terrasse.

c) En copropriété et indivision forcée : Deux cent deux/ dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain, et deux cent deux/ trois mille deux cent quarante-neuvième (202/3249) dans les parties communes particulières au bloc B.

Identifiant parcellaire : **B 0997P2 P0013.**

Revenu cadastral non indexé : 745,00 euros

2/ La cave dénommée « K.29 » (*rue du Luxembourg, 94*), située au sous-sol et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : Huit/dix millièmes (8/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : **B 0997P2 P0069.**

Revenu cadastral non indexé : 12,00 euros

3/ L'emplacement de parking couvert dénommé « P.32 » (*rue du Luxembourg, 94*), situé au sous-sol et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

b) En copropriété et indivision forcée : Dix-huit/dix millièmes (18/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : **B 0997P2 P0110.**

Revenu cadastral non indexé : 56,00 euros

Ci-après « le bien »

Acte de base :

deuxième feuillet

Tels que ces biens sont plus amplement décrits et figurés à l'acte de base créant les statuts de la Résidence « BIGARADE – MERISE - NÉFLE – SORBE » reçu par le notaire Jean-François PIÉRARD à Marche-en-Famenne, en date du 22 juin 2021, transcrit au bureau de sécurité juridique de Marche-en-Famenne, le 7 juillet suivant, dépôt 03242.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

[REDACTED]

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 **cent septante mille euros (170.000,00 €)**.

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 28 septembre 2026 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 6 octobre 2026 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 des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, soussignés, le jeudi 15 octobre 2026 à 14 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs durant les 4 semaines précédant le début des enchères, sur rendez-vous en prenant contact avec l'Etude.

Tous les renseignements seront repris sur le site de la vente (www.biddit.be) et tout renseignement complémentaire peut être demandé en l'étude des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, soussignés.

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

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués à l'article 25 des conditions générales de vente.

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 moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.**

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%.

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 requérant/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 requérant/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 14 juillet 2026. Il ressort de cette consultation qu'aucune inscription n'a été prise.

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.

CONDITIONS DE LA VENTE

Occupation – Jouissance

Le bien prédécrit est **libre d'occupation et vide de tout mobilier.**

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.

En outre, l'adjudicataire se soumettra aux conditions de la police d'assurance incendie souscrite par la copropriété.

A compter du jour où l'adjudication devient définitive, il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs aux assurances souscrites au nom de la copropriété couvrant les risques d'incendie et les périls connexes.

Dès lors, l'adjudicataire paiera, à la décharge du vendeur, toutes primes qui deviendront exigibles, éventuellement au titre des charges communes.

Toutefois, en ce qui concerne le surplus et le mobilier composant le bien, il est averti de l'intérêt de la souscription d'un contrat complémentaire.

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.

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.

Etat du bien

Le bien est vendu et délivré dans l'état dans lequel il se trouve au jour de l'adjudication.

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.

Il est ici précisé que le vendeur ne dispose pas de la télécommande Hormann permettant d'ouvrir le volet électrique donnant accès au parking en sous-sol. L'adjudicataire pourra se procurer une nouvelle télécommande auprès du Syndic de l'immeuble qui s'occupera de la programmation. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à la décharge du vendeur et du Notaire soussigné.

En outre, le bien présente des taches d'humidité, particulièrement visibles sur le mur derrière les armoires de la cuisine et un mur de la chambre.

L'adjudicataire est invité à prendre contact avec le syndic, qui est informé de ce problème. En tout état de cause, l'adjudicataire fera de cette situation son affaire personnelle, à l'entière décharge du propriétaire et du Notaire soussigné.

Vices

L'adjudicataire n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents (au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale, au sens de l'article 1, 8, 39° du Code de droit économique) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur reste tenu de tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'adjudicataire découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'adjudicataire ne se mettent pas d'accord, l'adjudicataire doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

Responsabilité décennale

L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale.
- que des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018 ont été réalisés. Le vendeur transmettra à l'adjudicataire l'attestation d'assurance de la responsabilité décennale.

Superficie

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété du vendeur ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'adjudicataire devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

L'acte de base et l'acte de dépôt de permis/division contiennent des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc.. L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

Il est précisé que l'acte de dépôt du permis d'urbanisation (acte de base urbanistique) et l'acte de base régissant la copropriété, tous deux repris en un acte reçu par le Notaire Jean-François PIÉRARD, précité, en date du 22 juin 2021, reprend textuellement ce qui suit :

« TITRE III. - CONSTITUTION DE SERVITUDES LIÉES À LA DIVISION

1.- La division de la zone dans son ensemble, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;*
- de servitudes de passage pour piétons et tous véhicules permettant d'accéder aux lots privatifs qui, sans cet accès se trouveraient enclavés ;*
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;*
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.*

2.- Chaque lot est grevé d'une servitude de passage visant à assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement de toutes les parties communes et de leurs accessoires, ainsi qu'il est précisé ci-après.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

Sauf cas d'urgence, le syndic avertira les copropriétaires concernés au moins cinq jours ouvrables avant le début des travaux. Ceux-ci devraient par ailleurs, dans la mesure possible, ne pas nuire aux activités des copropriétaires. »

(...)

IMPETRANTS – SERVITUDE A CONSTITUER – MANDAT

La comparante déclare qu'une servitude d'emprise en sous-sol devra être créée à charge de l'ensemble du domaine des Hauts de Marche, au profit des sociétés distributrices (ORES, SWDE, VOO, PROXIMUS) en ce qui concerne les impétrants.

Dans la mesure où cette servitude est susceptible de grever des droits privatifs destinés à être vendus ou cédés, chaque titulaire futur de ces droits devra donner mandat à la comparante, en vue de le représenter à l'acte de constitution de la servitude, lequel déterminera les conditions et l'assiette de cette servitude. »

Il est précisé que l'acte de dépôt du permis d'urbanisation et de division reçu par le Notaire Jean-François PIÉCARD, précité, en date du 22 juin 2021, reprend textuellement ce qui suit :

« 5.- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans dont question plus avant, provoquera l'établissement entre les différents lots, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre, le cas échéant en dérogation aux règles de droit commun ;*
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduelles - gaz - électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) servant à l'un ou l'autre lot ainsi qu'au domaine public, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;*
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou au profit du domaine public, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux et notamment en ce qui concerne l'accès aux installations techniques en toiture (en vue de leur placement, entretien, réparation, etc.*

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, chambres de visite, et cætera ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces

servitudes et les modalités de leur exercice, seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

6.- Servitudes relatives au local « poubelles » et au local « vélos » situés au sein de la copropriété de la Résidence « Faine »

Il est créé à charge de la copropriété de la Résidence « Faine » (blocs E et F) les servitudes suivantes :

a) une servitude d'accès et d'utilisation du local « poubelles » situé dans les parties communes de la résidence « Faine », au profit des résidences « Nèfle » et « Sorbe », à charge pour les copropriétaires de ces résidences d'intervenir dans les charges liées à ce local ;

b) une servitude d'accès et d'utilisation du local « vélos » situé sous le carport dans les parties communes de la résidence « Faine », au profit de la copropriété de la résidence « BIGARADE – MERISE - NÈFLE – SORBE » (blocs A, B, C et D), à charge pour les copropriétaires de cette résidence d'intervenir dans les charges liées à ce local ;

En ce qui concerne les frais et charges liés à ces servitudes, la copropriété de la Résidence « Faine » établira une facture annuelle qu'elle adressera à la copropriété bénéficiant de la servitude en répartissant les frais y relatifs en fonction du nombre d'unité de logement.

7.- Servitude d'accès au profit des parcelles 997H, 997K, 997L, 997M et 997N

Il est créé à charge de la parcelle pré-cadastrée numéro **997G P0000**, une servitude de passage au profit des parcelles pré-cadastrées numéros 997H P0000, 997K P0000, 997L P0000, 997M P0000 et 997N P0000, étant les terrains d'assiette des maisons bel-étages à ériger dans le cadre de la « PHASE II » du permis d'urbanisation donc question ci-avant.

Cette servitude s'exercera sur la totalité de la voirie longeant les parcelles 997H, 997K, 997L, 997M et 997N.

Elle est constituée à titre gratuit et est perpétuelles.

Le passage/la zone de servitude restera libre en tout temps. Une interdiction de stationnement absolue s'applique à cet égard pour les propriétaires présents et futurs de toutes les propriétés, ainsi que pour leurs préposés, clients et tous ceux qui se rendent dans ou viennent des propriétés respectives en faveur desquelles la présente servitude est constituée. Le chargement et le déchargement sont en revanche autorisés. Mais l'on veillera le cas échéant à ce que le passage jusqu'aux différentes propriétés reste possible en tout temps. ».

Absence d'empêchement de vendre

Le vendeur déclare que le bien n'est l'objet d'aucune convention empêchant la présente vente, et, en particulier, qu'il n'est lié par aucune option d'achat, droit de réméré, droit de préemption ou de préférence.

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.

Contrats à prestations successives

Le requérant déclare que, sous réserve de ce qui peut concerner la copropriété dans son ensemble, il n'existe aucun contrat avec des tiers (contrat d'entretien quelconque, lié à un système antivol, relatif à la fourniture de gaz en citerne, ...) intéressant le bien et dont l'acquéreur pourrait être tenu du suivi. Si pareil contrat devait exister, le vendeur prendrait en charge tous les frais liés à sa résiliation, de telle manière que l'adjudicataire ne soit jamais inquiété à cet égard.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

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 Marche-en-Famenne 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 8 juillet 2026 ce qui suit, littéralement reproduit :

**« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES – RU/2026-212/JL- Demande du
12/06/2026**

**1) Dans la résidence « BIGARADE – MERISE – NÉFLE – SORBE »,
un appartement (B0.1) + une cave (K.29) + un parking couvert
(P.32)**

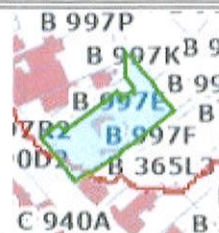
**sis Rue de la Viorne 1 / Rue du Luxembourg 94 à 6900 MARCHÉ
Cadastrés 1^{ère} Division/Section B/Numéro 997P2**

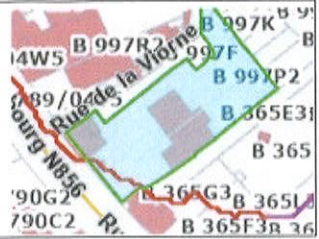
Les documents en notre possession ne nous permettant pas de situer le ou les terrains au plan de secteur de manière absolument fiable, les renseignements ci-après sont donc donnés à titre indicatif et sont à vérifier éventuellement dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code du Développement Territorial concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus aux articles D.IV.153,1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec la S.W.D.E. - Avenue des dessus de Lives 10 à 5101 Namur et avec ORES, Avenue Patton 237 à 6700 Arlon.



Parcelle concernée	Division: MARCHE-EN-FAMENNE 1 DIV/MARCHE-EN-FAMENNE/ Section: B Numéro: B 997 P 2 INS: 83034 Surface calculée: 27.86 ares
Permis d'urbanisation (anc. lotissement)	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Oui Code carto: 83034-LTS-0284-00 (100% soit 27.86 ares) Date de décision: 16-07-18 Liendoc: https://territoire.wallonie.be/fr/liendoc/LOT/83034-LTS-0284-00
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	Sélection située dans un PIP: Non
Rénovation urbaine	Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non
Inventaire du contrat de rivière Ourthe	La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: Non
Antennes émettrices stationnaires SPW	Antenne présente sur la parcelle: Non
Arbres et haies remarquables SPW	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
Aléa d'inondation	7 zone(s) d'aléa: Aléa élevé Classement: Aléa élevé par ruissellement



Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Oui	
Cours d'eau	Axe du réseau hydrographique wallon: Non Non	A 50 mètres:
Hydrologie	Nom du bassin: LA MARCHETTE	
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non	
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000	
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000	
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)	
Cartographie des éboulements	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non	
Berce du Caucase	Berce du Caucase répertoriée sur la parcelle : Non	
Electricité	Parcelle traversée par une ligne Haute Tension : Non Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : Non	
Patrimoine	Le bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un monument classé : Non La parcelle se situe dans une zone tampon : Non La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Oui	
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : MARCHE-LA ROCHE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 27.86 ares)	
Nouvelles couches	Zone du SSC: Zone d'habitat à relativement forte densité Zone d'habitat à caractère urbain Zone du RCU: Aire urbaine de bâti discontinu Aire de bâti type pavillonnaire https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf	
Réseau ferroviaire	Aucun réseau ferroviaire à proximité	
Servitudes	La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)	
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non	
BDES Sol - Inventaire:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Oui % d'affectation: 45% soit 12.44 ares Code couleur: brun % d'affectation: 27% soit 7.64 ares Code couleur: brun % d'affectation: 100% soit 27.86 ares Code couleur: brun % d'affectation: 28% soit 7.78 ares Code couleur: brun Lien vers la BDES: https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html#3 Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non	

Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (63% soit 17.48 ares)  Pour les parcelles reprises dans la carte archéologique, tout projet d'actes et travaux impliquant une modification du sol ou du sous-sol doit être soumis à l'avis obligatoire de l'AWAP (Agence Wallonne du Patrimoine). https://agencewallonnedupatrimoine.be/
---------------------	---

PCDN 2021	Potentiel négatif du plan de secteur: Oui Le Plan Communal de Développement de la Nature reprend systématiquement toutes les zones d'habitat comme étant potentiellement négatives pour la biodiversité (rupture des corridors écologiques, bétonisation, ...). Il s'agit plutôt d'une indication pour attirer l'attention mais sans aucune contrainte légale. Potentiel positif du plan de secteur: Non Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non Ruptures écologiques par les voiries: Non Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non Structure Ecologique Principale: Non Eléments linéaires du maillage écologique: Non TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHE : environnement@marche.be
-----------	--

Repris dans la limite d'un plan d'expropriation	Non
Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	Non
Fait l'objet d'un plan de division	Non
Fait l'objet d'une procédure de salubrité	Non
Fait l'objet d'un permis de location	Non
Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme	Non
Se situe le long d'une voirie régionale	Oui – N856
A fait l'objet de permis d'urbanisme/lotir/urbanisation/environnement/déclaration de classe 3 depuis 1977	Oui (voir ci-dessous)
Remarque :	

N° Permis	Demandeur	Situation	Nature Demande	Récépissé	Acc. Récep.
N° Délivré		Division / Section / Cadastre		Autorisé	Refusé
		Lotissement (N° Lot)		Délivrance	Possession
Permis d'Urbanisme CODT		Rue du Luxembourg 94	démolition de 4 bâtiments et abattage d'arbres + construction de 43 appartements, d'un car-port avec locaux de service et d'une cabine HT	29/11/2018	08/01/2019
BC201800171		6900 Marche-en-Famenne		10/09/2019	
2018/170		Division 1, section B n° 792A7 - 793G - 797P - 797X - 797Y - 802/14B3 THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT (Lot n° 1 et 21 et 21 et 21 et 21 et 21 et 2)		Octroi Tutelle Délivrance	

Déclaration environnementale		Rue du Luxembourg 94 6900 Marche-en-Famenne	- imprégnation, encapsulation ou enlèvement de plus de 120 m ² et de moins de 5 000 m ² de matériaux en amiante- ciment	19/11/20 19	-----
E320190 0207				25/11/201 9	
				Recevable	
D/2019/2 08		Division 1, section B n° 793G - 797X - 797Y		Délivran ce	-----
Permis d'Urbanisme CODT		Rue de la Viorne 6900 Marche-en-Famenne	construction de 12 appartements, de locaux techniques, d'un car-port et déplacement de l'aire de parking visiteurs	04/12/20 20	22/12/202 0
BC20200 0143					
				Voir plans modifiés	
2020/145		Division 1, section B n° 792A7 - 793G - 797P - 797X - 797Y - 802/14B3		Délivran ce	
		THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT (Lot n° 9 à 14 et 359 à 14)			
Permis d'Urbanisme CODT		Rue de la Viorne 6900 Marche-en-Famenne	construction de 12 appartements, de locaux techniques et d'un car-port	04/05/20 21	12/05/202 1
BC20200 0143 (bis)				20/09/202 1	
				Octroi Collège	
2020/145		Division 1, section B n° 792A7 - 793G - 797P - 797X - 797Y - 802/14B3		Délivran ce	
		THOMAS & PIRON BATIMENT et THOMAS & PIRON BATIMENT (Lot n° 15 à 309 à 14)			

»

Lotissement/acte de base urbanistique

Le complexe fait partie du périmètre d'un permis d'urbanisation avec ouverture de voirie délivré à la S.A. THOMAS & PIRON BÂTIMENT sous la référence « PU/2017/044/BL » et prévoyant la construction de 20 à 29 bâtiments unifamiliaux et de 3 immeubles à appartements, délivré par le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne lors de sa séance du 16 juillet 2018, lequel a fait l'objet d'un **acte dépôt et division** reçu par le Notaire Jean-François PIERARD, précité, le 22 juin 2021, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le 7 juillet suivant, sous la référence 32-T-07/07/2021-03239.

Ledit permis d'urbanisation et le plan de division sont annexés à cet acte.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien qui en résultent, et en respectera 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/requérant 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.

Absence de notification de division

Le vendeur déclare ne pas être propriétaire de biens non bâtis joignant (et touchant) directement le bien présentement vendu, de telle sorte qu'aucune division urbanistique n'est nécessaire (ni notification de division, ni acte de base urbanistique, ni lotissement).

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

Le requérant/propriétaire du bien 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 propriétaire du bien déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'appartement, parking et cave. 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.

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 ; **à l'exception** :

- d'une déclaration environnementale de classe 3 délivré en date du 25 novembre 2019 au nom de [REDACTED], portant la référence n° E3201900207, ayant pour objet l'imprégnation, l'encapsulation ou l'enlèvement de plus de 120 m² et de moins de 5.000 m² de matériaux en amiante-ciment.

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^{er} janvier 2005.

Interpellé par le notaire instrumentant, le requérant a déclaré que le bien n'est pas pourvu d'une pareille citerne.

Etat du sol – Information – Titularité

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 du Décret wallon du 1^{er} 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.

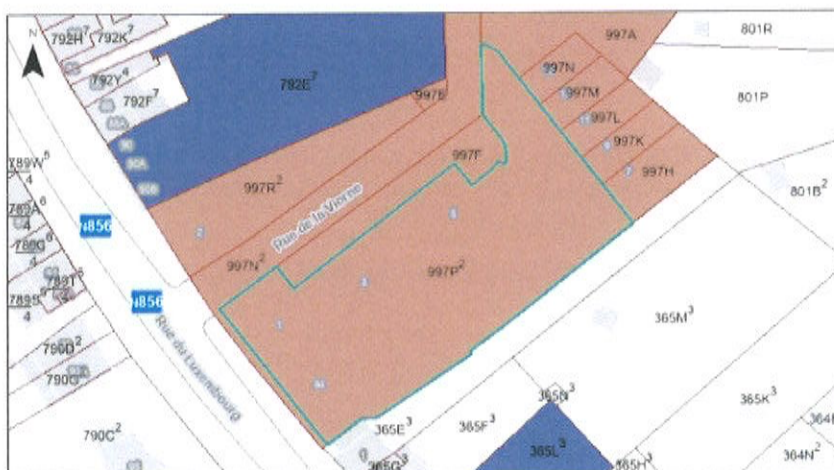
A. Information disponible

Pour chaque bien vendu, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 12 juin 2026, énonce ce qui suit :

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 12/06/2026. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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) ? : **Oui**
- ☐ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle est 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 (A1 12 §2, 3)

* **GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement encadrés par le Décret Sols, dossier référencé DS00001307 : « Guissart & fils »**

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Projet d'assainissement	26/05/2016	13/12/2017	Approuvé(e)	-
Travaux	13/12/2017	13/12/2017	En attente de documents	-
Etude combinée	25/03/2016	26/05/2016	Approuvé(e), conclut à la nécessité d'un PA	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

* **GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement encadrés par le Décret Sols, dossier référencé DS00001307 : « Guissart & fils »**

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
MARCHE-EN-FAMENNE 1 ^{er} DIV, section B, parcelle n°997 P 002	A	17/05/2022	DS00001307P0014897CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Travaux	28/12/2021	17/05/2022	Terrain certifié	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

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

* **PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol, dossier référencé NARGPE4548 : « GUISSART & FILS »**

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	08/08/2005	09/11/2005	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

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

Néant

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant/propriétaire du bien vendu confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 (Décret sols wallon), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} 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 propriétaire déclare que le site dont le bien vendu fait partie a fait l'objet d'études d'orientation et de caractérisation et qu'il fait maintenant l'objet d'un projet d'assainissement dûment approuvé qui prévoit une excavation totale des sols pollués.

Le propriétaire déclare que ces mesures ont été exécutées pour ce qui concerne les biens objet du présent acte et qu'elles ne sont en rien incompatibles avec la construction de l'immeuble. Il est loisible à tout nouveau titulaire de droit réel sur le bien de solliciter, à ses frais, un état d'avancement de travaux d'assainissement jusqu'à l'évaluation finale.

Sans que l'on exige de lui des investigations préalables, le propriétaire déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

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#LNK0010>.

Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

Installations électriques

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation conformément l'article 270 du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981 ou conformément le chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le requérant remettra à l'adjudicataire, l'original du procès-verbal de visite de contrôle établi par BTV en date du 8 mars 2022. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

Conformément au chapitre 6.5. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater dudit contrôle.

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 SIX CONSULTING & ENGINEERING en date du 22 juillet 2022 (moins de 10 ans), mentionnant le code unique 2022072501784. Il reprend le bien en classe énergétique B.

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^{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](#).

Les parties sont informées que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

Aléa d'inondation

Le notaire déclare que le bien :

- est traversé par un axe de ruissellement
- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

L'acquéreur est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le requérant déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Dossier d'intervention ultérieure

Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le requérant déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé. Le dossier d'intervention ultérieure, sous le format d'une clé USB, sera remis à l'adjudicataire.

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

Le requérant déclare que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

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

Gestion des ressources du sous-sol

Sur base de la consultation du Géoportail (Zones de consultation de la DRIGM), le requérant déclare que le bien n'est pas concerné par un des permis, une servitude ou un puits de mine visés à l'article D.VII.11 du Code de la gestion des ressources du sous-sol.

Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du [Géoportail](#) ([Registre des bénéfices fonciers](#)), il ressort que le bien vendu n'est pas repris dans le registre. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

Subsides – Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonie
- Prime à la rénovation Wallonie

Le propriétaire déclare n'avoir bénéficié d'aucune des primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

Frais pour élection de command et ratification

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incomberont exclusivement à l'adjudicataire. Ils sont fixés forfaitairement à quatre cents cinquante euros (450,00 €).

REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEEE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci pourra en prendre connaissance préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication ou, si tel n'est pas le cas, il renonce à tout recours contre le propriétaire en raison des obligations qui en résultent.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du propriétaire qui en résultent ; il en respectera les charges, clauses, conditions, servitudes et autres stipulations de ces documents, sans exception ni réserve, s'engageant aussi à en imposer le respect à ses successeurs, locataires et ayants droit à quelque titre en manière telle que le propriétaire ne soit jamais inquiété à cet égard.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien devront mentionner qu'il a été donné connaissance aux nouveaux intéressés de ces documents, ces derniers devront s'engager à les respecter étant de plein droit subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic, étant la société **ETimmo SRL** (0478/84.30.53 - info@agence-etimmo.be), à Marche-en-Famenne, le 12 juin 2026 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 du Code civil.

Le syndic a répondu par mail daté du 30 juin 2026. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, elles sont tenues, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

a. Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

b. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le propriétaire.

c. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du propriétaire dans le(s) fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire.

5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 §2 et 3 du Code civil sont à charge du propriétaire.

6. Adresse des parties

L'adjudicataire informera le syndic de son (changement de) domicile

Le requérant déclare qu'il restera domicilié à son domicile indiqué ci-avant.

7. Privilège de l'association des copropriétaires

Le requérant déclare avoir une parfaite connaissance que le propriétaire est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le requérant déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

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'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 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, compareaisse 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 € 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 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 € 5.000 (cinq mille euros) 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 € 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 adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfablement 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 une somme d'argent à titre de garantie, 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. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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:

jusqu'à 30.000,00 €	28,00 %
au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 €	21,85 %
au-delà de 40.000,00 € et jusqu'y compris 50.000,00 €	20,05 %
au-delà de 50.000,00 € et jusqu'y compris 60.000,00 €	18,90 %
au-delà de 60.000,00 € et jusqu'y compris 70.000,00 €	18,10 %
au-delà de 70.000,00 € et jusqu'y compris 80.000,00 €	17,45 %
au-delà de 80.000,00 € et jusqu'y compris 90.000,00 €	16,90 %
au-delà de 90.000,00 € et jusqu'y compris 100.000,00 €	16,50 %
au-delà de 100.000,00 € et jusqu'y compris 110.000,00 €	16,20 %
au-delà de 110.000,00 € et jusqu'y compris 125.000,00 €	15,90 %
au-delà de 125.000,00 € et jusqu'y compris 150.000,00 €	15,60 %
au-delà de 150.000,00 € et jusqu'y compris 175.000,00 €	15,20 %

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 €	14,70 %
au-delà de 225.000,00 € et jusqu'y compris 250.000,00 €	14,55 %
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 €	14,15 %
au-delà de 325.000,00 € et jusqu'y compris 375.000,00 €	14,05 %
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 €	13,80 %
au-delà de 425.000,00 € et jusqu'y compris 500.000,00 €	13,75 %
au-delà de 500.000,00 € et jusqu'y compris 550.000,00 €	13,60 %
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 %

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.

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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente

auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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. 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 des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, à Rochefort, 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 adjudgé, 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 adjudgé 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 adjudgé, 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 des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, à Rochefort, 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.

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 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 a signé ainsi que Nous Notaire.

APPROUVÉ LA
RATURE DE
LIGNES
MOTS
CHIFFRES
LETTRES
NUL