

2026/3937

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE QUINZE AVRIL**

Nous, Maître Matheo Demaerschalk, notaire à la résidence d'Andenne et Maître Marc HENRY, notaire à la résidence d'Andenne, le premier tenant minute, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

A la requête de :

1. Madame **LAMBOT Françoise Léontine Rachelle Ghislaine**, née à Auvélais le 15 février 1967, inscrite au registre national numéro 67.02.15-030.68, célibataire, domiciliée à 5300 Andenne, Chaussée de Ciney 95/B012.

2. Monsieur **LAMBOTTE Didier Roger Fernand Ghislain**, né à Namur le 25 mai 1960, inscrit au registre national numéro 60.05.25-023.37, célibataire, domicilié à 5351 Ohey (Haillot), Route de Huy 22/B000.

premier
feuillet double

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s)
- E. Dispositions finales

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

La vente est organisée par le notaire Matheo DEMAERSCHALK, à 5300 Andenne, Avenue Roi Albert 29.

Téléphone : 085/84.18.51

Mail : matheo.demaerschalk@belnot.be

Séance d'information – lecture du cahier des charges

Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au lundi **18 mai 2026 à 18h00 en l'étude et/ou par vidéoconférence.**

Toute personne voulant assister en vidéoconférence doit **transmettre sa demande par mail à l'étude** afin qu'un lien lui soit transmis par mail.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire, mais est vivement recommandée.

Toute personne voulant participer à cette séance d'information peut prendre contact avec l'étude aux coordonnées ci-dessus.



MD0000640

a) Description du bien – Origine de propriété

VILLE D'ANDENNE – première division

Dans une propriété dénommée « **DOMAINE DES CLAIRES COLLINES** », sise Chaussée de Ciney, 95, 12 A et 12B, sur une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan annexé à l'acte de division reçu par le Notaire soussigné le 14 décembre 2012 dressé par Monsieur Jean-Michel Vandenbranden, géomètre expert assermenté, représentant la société Geotop dont le siège est situé à 5000 Namur, rue de la Montagne, 2, les entités suivantes :

AU NIVEAU DU PREMIER

L'appartement B1.03 situé à droite et à l'arrière du bloc B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, un local technique, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente-huit/dix-millièmes (338/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Bien cadastré section H numéro 388BP0059

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN

La cave 19, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq-dix-millièmes (5/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Bien cadastré section H numéro 388BP0050

LES ABORDS

Un emplacement de parking extérieur numéro 11 situé à l'arrière de la Résidence

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dix-millièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

Bien cadastré section H numéro 388BP0013

Tels que ces biens sont repris à l'acte de base de ladite copropriété établi par le Ministère du Notaire Marc HENRY, de résidence à Andenne, avenue Roi Albert 88 en date du 14 décembre 2012 ainsi qu'à l'acte de base modificatif reçu par le notaire HENRY le 28 novembre 2013.

Remarques :

1. Il est précisé que le titre de propriété des vendeurs mentionne que l'appartement B1.03 comprend **trois cent cinquante-huit/dix-millièmes (358/10.000èmes) indivis** dans les parties communes dont le terrain.

2. Il est mentionné en page 2 du titre de propriété des vendeurs, étant l'acte reçu par Maître Marc HENRY, notaire de résidence à Andenne, à l'intervention de Maître Etienne MICHAUX, notaire ayant résidé à Andenne, et Maître Remi CAPRASSE, le 28 mai 2013, que «

a. les tableaux des quotités repris aux pages 25 et 26 de l'acte de base précité sont erronés car non conformes à ceux définitifs, qui sont repris aux pages 44 et

suivantes du même acte de base ; l'attention de l'acquéreur est par conséquent attirée sur le fait que :

- **seules les mentions reprises aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété sont valables ;**

- aux termes d'un acte de base modificatif à recevoir comme dit ci-après, les tableaux intégrés aux pages 25 et 26 de l'acte de base seront purement et simplement supprimés et remplacés par ceux de l'article 14 du règlement de copropriété.

b. Il a introduit une demande de permis d'urbanisme complémentaire vivant :

- d'une part la création de deux emplacements de parking extérieurs supplémentaires ;

- d'autre part, dans le bloc C de l'ensemble immobilier qui sera dénommé « Résidence Belle Vue », la réalisation de deux appartements supplémentaires (six appartements au lieu de quatre) dans la partie « rez-de-jardin » de ce bloc C. En conséquence de ces demande de modifications, l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que :

- Les quotités et charges de copropriété attachées aux entités vendues aux termes des présentes pourraient s'en trouver modifiées comme stipulé dans l'acte de base, conformément aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété ;
- Les quotités et charges mentionnées au présent acte sont celles qui résultent des permis octroyés actuellement (soit pour la réalisation de quatre appartements dans le bloc C).

Comme précisé ci-avant, le vendeur réalisera à ses frais un acte de base complémentaire qui précisera les tableaux des quotités comme mentionné ci-avant et qui reprendra le dit permis d'urbanisme modificatif (ou son éventuel refus) et les conséquences qui devront, le cas échéant, être définitivement apportées aux descriptions, aux quotités et aux charges de copropriété ; l'acquéreur donne dès à présent, mandat irrévocable à la société THOMAS ET PIRON, comparante, pour le représenter au dit acte de base complémentaire dont il recevra copie pour information au moins cinq jours calendrier avant sa signature.

3. L'acte de base modificatif reçu par le notaire Marc HENRY à Andenne le 28 novembre 2013 confirme que :

« Tableaux des quotités »

Seules les mentions reprises aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété sont valables (pages 44 et suivantes) ;

- les tableaux intégrés aux pages 25, 26 et 27 de l'acte de base sont purement et simplement supprimés et remplacés par ceux de l'article 14 du règlement de copropriété (pages 44 et suivantes).

4. Par son courriel du 5 février dernier, lequel fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès, le syndic a confirmé qu'« au bloc C, il y a 6 appartements (4APP et 2REZ) et donc les quotités dont il faut tenir compte... sont de 338 et non 358 ».

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

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

deuxième
feuillet double



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

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

Origine de propriété

Antérieurement, la parcelle 388A appartenait aux époux Michel Delhaise-Lucie Braibant pour en avoir acquis la nue-propriété de Messieurs Léon Putzeys et Justin Putzeys à Andenne, lesquels s'étaient réservé l'usufruit leur vie durant, réversible sur la tête du survivant, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michaux à Andenne le vingt-trois avril mil neuf cent quatre-vingt-un.

Monsieur Léon Putzeys est décédé le deux juillet mil neuf cent nonante.

Monsieur Justin Putzeys est décédé le sept août mil neuf cent nonante-deux.

Madame Lucie Braibant est décédée le vingt-six novembre deux mille trois et sa succession a été recueillie par son époux, Monsieur Michel Delhaise à concurrence de l'usufruit et par son fils, Monsieur Robert Léonet, issu d'une précédente union avec Monsieur André Léonet à concurrence de la nue-propriété.

Aux termes d'un acte de cession reçu par le Notaire Etienne Michaux, à Andenne, en date du six avril deux mille neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur sous références 45-T-14/05/2009-05575, Monsieur Robert Léonet a vendu ses droits en nue-propriété à Monsieur Michel Delhaise, lequel en est devenu seul et entier propriétaire.

La parcelle 389/C appartient à Monsieur Michel Delhaise pour en avoir acquis la nue-propriété aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Michaux, le dix-sept avril mil neuf cent septante-quatre de Messieurs Putzeys Léon et Justin et Madame Putzeys Jeanne. Ces donateurs se réservant la réversion de l'usufruit sur les donateurs survivants.

Monsieur Putzeys Léon est décédé le deux juillet mil neuf cent nonante, Monsieur Putzeys Justin le sept août mil neuf cent nonante-deux et Madame Putzeys Jeanne le vingt et un avril mil neuf cent nonante-quatre.

Origine commune

Aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Marc HENRY, de résidence à Andenne, en date du 14 décembre 2012 transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix janvier suivant sous la référence 45-T-10.01.2013-00471, Monsieur Michel DELHAISE a notamment autorisé la société anonyme THOMAS & PIRON à ériger sur le bien, un complexe immobilier, et a renoncé irrévocablement au droit d'accession, sur les constructions et ouvrages à ériger par la société anonyme THOMAS & PIRON sur le terrain, aux clauses et conditions stipulées par convention entre les parties, de telle sorte que les constructions érigées et à ériger ainsi que les chemins d'accès (avec leurs équipements et accessoires) soient la pleine propriété de cette dernière société.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc HENRY, notaire de résidence à Andenne, à l'intervention de Maître Etienne MICHAUX, notaire ayant résidé à Andenne, et Maître Remi CAPRASSE, le 28 mai 2013, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le 17 juin suivant sous la référence 45-T-17/06/13-07139, la société anonyme THOMAS & PIRON, propriétaire des constructions et Monsieur Michel DELHAISE, propriétaires du terrain, ont

vendu le bien prédécrit à Monsieur Didier LAMBOTTE et Madame Françoise LAMBOT chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

b) Mise à prix

La mise à prix s'élève à cent trente-six mille cinq cents euros (136.500 €).

c) Enchère minimum

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

d) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 25 mai 2026 à 15h30.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 2 juin 2025 à 15h30, 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.

e) Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le **procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Matheo DEMAERSCHALK à Andenne le lundi 8 juin 2026** (à savoir celui suivant la période d'enchères) à 16h00.

f) Visites et publicités

Les visites seront assurées par une société désignée par le notaire soussigné. Les amateurs prendront rendez-vous pour les visites par téléphone auprès de ladite société.

Pour les visites, les candidats sont invités à contacter la société Coach Invest au numéro de téléphone qui sera indiqué sur le site BIDDIT.

La publicité préalable à la vente sera faite :

- sur les sites Internet : « Biddit », « Immoweb » ;
- sur les réseaux sociaux de l'étude et de la maison des Notaires de Namur
- par des affiches placardées sur l'immeuble à vendre, et ce, pendant le mois qui précède l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

g) Transfert de propriété

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

h) Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par l'un des vendeurs.

L'adjudicataire aura la **jouissance du bien vendu dans un délai d'un mois, à compter du paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires**, en principal et intérêts éventuels.

troisième
feuillet double



Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie.

Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Il prendra ces mesures à ses entiers frais, risques et périls, sans pouvoir les répéter contre qui que ce soit. Il ne pourra en toute hypothèse, jusqu'au complet paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard auquel il est tenu, apporter aux biens qu'il aura acquis aucune transformation, modification ni ajoute.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Si le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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

Occupation après adjudication

S'il devait s'avérer que l'immeuble est occupé par un (des) occupant(s) à titre précaire éventuel(s), l'adjudicataire devra se tourner vers le juge de paix pour faire expulser cet occupant à défaut de contrat de bail opposable à l'adjudicataire.

i) 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 vendeur déclare que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle.

i) Etat du bien – Vices

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

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

k) Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

l) Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

m) Servitudes

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

Le propriétaire est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

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

Le cas échéant, l'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

n) Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

o) Garantie (décennale)

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions.

L'acquéreur est également purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la

quatrième
feuillet double



garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné).

Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction, concernant les travaux entrepris depuis le premier juillet 2018 et soumis à permis d'urbanisme.

p) Statuts de copropriété et assemblées générales

1.- Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base reçu par Maître Marc HENRY, notaire de résidence à Andenne, à l'intervention de Maître Etienne MICHAUX, notaire ayant résidé à Andenne, le 14 décembre 2012 transcrit au bureau des hypothèques de Namur le 8 janvier 2013 sous la référence 45-T-08/01/2013-00322.

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 déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1er, 1° à 4° du Code civil.

Les parties confirment enfin que le présent acte et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

2.- Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic, à savoir ADK Syndic (Liège, rue des Fories, 2/3), le 4 février 2026 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 1 et 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic a répondu par courrier daté du 5 février 2026.

Le vendeur dispense le notaire instrumentant de reprendre le contenu dans le présent acte.

La copie des renseignements du syndic fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

S'il devait se tenir une assemblée générale entre ce jour et la clôture des enchères, le vendeur s'engage à publier copie du procès-verbal de ladite assemblée, dès réception de celle-ci, sur le site Biddit afin de permettre aux amateurs d'en prendre connaissance.

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, ils sont tenus, 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.

cinquième
feuillet double

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.

1.- 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 vendeur.

Toutefois, l'adjudicataire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il reconnaît qu'il disposait d'une procuration pour y assister.

C. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les 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, nées à compter ce jour et suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5.- Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

6.- Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.



Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic, ou s'il conteste ce montant, il marque son accord pour que le notaire bloqué et consigne ce montant communiqué (jusqu'à accord ou jugement).

Si le syndic s'abstient de répondre, un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente sera consigné et bloqué par le notaire (jusqu'à accord ou jugement).

g) Dispositions administratives

1. Urbanisme

Information préalable

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire informe les candidats-acquéreurs de la possibilité de recueillir de leur côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune

Prescriptions urbanistiques

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur,
- 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, expert, et caetera ...).

En application du CoDT.

A. le notaire instrumentant informe :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;
- 4° que l'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement, d'expropriation et autres ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités régionales, communales et administratives sans recours contre le vendeur.

B. Informations rassemblées par le notaire :

Le notaire soussigné a interrogé la Ville d'Andenne par courrier pour obtenir les renseignements urbanistiques prévus par le CoDT.

Celle-ci a répondu en date du **17 février 2026**, textuellement ce qui suit :

« ... (on omet)

« 1 . Le bien en cause comprend un immeuble construit en 2013 :

sixième
feuillet double



<p>Parcelle concernée</p>	<p>Division : ANDENNE 1 DIV Section : H Numéro : 388/B Surface calculée : 39.12 ares Adresse de la parcelle (Source: Cadastre) Chaussée de Ciney, Andenne</p>
<p>Plan de secteur</p>	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> NAMUR 2 zone(s) d'affectation Agricole (1% soit 0.32 ares) Habitat (99% soit 38.80 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<p>Guides Régionaux d'Urbanisme</p>	<p>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</p> <p>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité : Oui Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
<p>Guides Communaux d'Urbanisme</p>	<p>Parcelle située en GCU Anciennement Règlements Communaux d'urbanisme : Non Parcelle située en GCU — Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui Libellé: Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings Historique dossier: arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté))</p>

<i>Schéma de Développement Communal</i>	<i>Parcelle située en SDC — Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
<i>Rénovation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</i>
<i>Revitalisation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
<i>Sites à réaménager (SAR)</i>	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
<i>Périmètre de reconnaissance économique</i>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
<i>Schéma d'Orientation local</i>	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
<i>Périmètre de remembrement urbain</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
<i>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</i>	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
<i>Permis d'Urbanisation</i>	<i>Parcelle située dans un lotissement : Non</i>
<i>Parc naturel</i>	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
<i>Réserves forestières</i>	<i>Parcelle située dans une réserve forestière : Non</i>
<i>Réserves naturelles domaniales</i>	<i>Parcelle située dans une réserve naturelle domaniale : Non</i>
<i>Réserves naturelles agréées</i>	<i>Parcelle située dans une réserve agréée Non</i>
<i>Zones humides d'intérêt biologique</i>	<i>Parcelle située dans une zone humide d'intérêt biologique Non</i>
<i>Zones d'assainissement</i>	<i>1 types(s) de zone(s) :</i>
<i>Aléa inondation</i>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>

septième
feuillet double

Handwritten signature and initials in blue ink.



Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non
ADESA — Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : 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
Servitudes (Source : Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non
Cours d'eau	Voies navigables : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 1ère catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 2ème catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 3ème catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables non classés : Non A 50 mètres : Non Dont la catégorie n'a pas été définie : Non A 50 mètres : Non
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Oui

<p>Zone de prévention des captage (SPW)</p>	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Oui Type : IIb Type de zone : Prévention éloignée Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
<p>Seveso</p>	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non</p>
<p>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</p>	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
<p>Éboulement</p>	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° Non</p>
<p>Patrimoine — Biens classés et zones de protection</p>	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
<p>Carte archéologique</p>	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</p>
<p>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</p>	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>
<p>Banque de données de l'État des Sols</p>	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 52 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 4 du Décret) : Non</p>

huitième
feuillet double



<i>Inventaire du patrimoine culturel immobilier</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<i>Risques miniers et axe de ruissellement</i>	<i>En cas d'aménagement du bien : - La Cellule Sous-sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non des risques miniers en l'endroit La cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un 'axe d'un ruissellement</i>
<i>Voirie</i>	<i>Régionale</i>
<i>SDT</i>	<i>La parcelle se situe en centralité urbaine de pôle, telle que définie par le Schéma de développement territorial. Un schéma de développement communal est en cours d'élaboration et pourrait revoir la délimitation de ces centralités.</i>
<i>Divers / remarques</i>	<i>Néant</i>
<i>Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1^{er} janvier 1977</i>	<p>Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Permis d'urbanisme n°5870 PUR-2010-5870 délivré (Octroi Collège) le 31/08/2010 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 7 appartements (résidence Point de vue) ;➤ Permis d'urbanisme n°6155 PUR-2011-6155 délivré (Octroi Collège) le 11/10/2011 ayant pour objet la construction de 21 appartements (bloc A et B) – modifiant le permis 5870➤ Permis d'urbanisme n°6484 PUR – 2012-6484 délivré (Octroi Collège) le 16/10/2012 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 4 appartements (bloc C) ;➤ Permis d'urbanisme n°6629 PUR-2013-6629 délivré (Octroi Collège) le 04/06/2013 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 6 appartements (bloc C) – modifiant le permis 6484 ;➤ Un avis favorable sur une division de bien a été prononcée le 31 juillet 2012 ;

<i>Litige / Contentieux</i>	<i>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville.</i>
<i>Insalubrité</i>	<i>Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité.</i>

... (on omet) ».

La copie des renseignements urbanistiques fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

C. Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

D. Destination et conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Les candidats acquéreurs sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

E. Suivant les renseignements fournis par la Ville d'Andenne, il est précisé :

- Que le bien vendu est situé :

Au plan de secteur **en zone agricole (1%) et zone habitat (99%)** ;

- que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- Permis d'urbanisme n°5870 PUR-2010-5870 délivré (Octroi Collège) le 31/08/2010 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 7 appartements (résidence Point de vue) ;
- Permis d'urbanisme n°6155 PUR-2011-6155 délivré (Octroi Collège) le 11/10/2011 ayant pour objet la construction de 21 appartements (bloc A et B) – modifiant le permis 5870
- Permis d'urbanisme n°6484 PUR – 2012-6484 délivré (Octroi Collège) le 16/10/2012 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 4 appartements (bloc C) ;
- Permis d'urbanisme n°6629 PUR-2013-6629 délivré (Octroi Collège) le 04/06/2013 ayant pour objet la construction d'un immeuble de 6 appartements (bloc C) – modifiant le permis 6484 ;
- Un avis favorable sur une division de bien a été prononcée le 31 juillet 2012 ;

neuvième
et dernier
feuillet double

- que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel qu'organisé par le CoDT, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

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

- que le bien vendu n'est pas concerné par des mesures urbanistiques particulières (telles qu'inscription sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, procédure de classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code) ;

- qu'à sa connaissance, le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites ;

- que le bien **relié aux égouts** et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

- que le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur (SEVESO), à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée une réserve forestière ou dans un site « Natura 2000 », qu'il ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

- que le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- qu'aucune infraction urbanistique n'a été notifiée par la Ville d'Andenne.

F. Situation existante

Le vendeur déclare également que :

- le bien est actuellement affecté à usage d'appartement et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

2. Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

Les candidats acquéreurs sont informés de ce que la détention d'une citerne à mazout de plus de 3.000 litres ou d'une citerne à gaz, peu importe son volume, oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer, en exécution de ce décret, d'une déclaration environnementale de classe 3 et à observer les conditions d'exploitations prévues par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003.

Le bien n'abrite pas de citerne à mazout de plus de 3.000 litres ou de citerne à gaz.

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient un 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.

3. Etat des sols

La banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) a été consultée en date du



4 février 2026.

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

« (...)

Situation dans la BDES

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

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

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

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant ».

Ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

Les candidats acquéreurs sont informés du contenu de cet extrait conforme et en avoir pu en consulter une copie, antérieurement à la conclusion de la vente, sur le site de vente en ligne Biddit.

Le notaire ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que l'adjudicataire devra prendre en considération cette exonération pour faire son enchère, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, 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.

4. Code wallon de l'Habitation durable

L'adjudicataire déclare que son attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

5. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20260331039064 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Marc COLLIGNON le 31 mars 2026.

Ce document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

6. Contrôle de l'installation électrique

Par procès-verbal du 19 mars 2026 dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **12 mois à compter dudit contrôle**, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Ce document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

7. Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas équipé d'une installation de panneaux photovoltaïques.

8. Certibeau

Il est déclaré que :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- que le vendeur n'a pas demandé de CertIBEau et
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

9. Dossier d'intervention ultérieure

Les candidats-acquéreurs sont informés de l'importance du DIU.

Ce dossier reprend les travaux effectués dans l'immeuble depuis le premier mai 2001, il contient notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs (par exemple: les factures de travaux/d'entrepreneurs, les plans, les matériaux utilisés, la localisation des tuyaux de chauffage, des tubes électriques, etc).

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, **le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé**. Le syndic est mandaté depuis l'assemblée 2020 pour détenir et tenir à jour le DIU.



10. Emplacement publicitaire

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.

Si pareil contrat existait, il en serait fait mention dans le présent cahier des charges.

11. Assurabilité - zones à risque

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par Arrêté du Gouvernement Wallon que le bien prédécrit **n'est pas situé** dans une zone à risque d'inondation.

Les candidats acquéreurs sont informés de ce qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment où le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication à l'Annexe au Moniteur belge de l'Arrêté Royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la Loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-trois mars deux mil sept.

12. Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire la vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, les termes « biens immobiliers agricoles » s'entendant comme étant « les biens immobiliers bâtis au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien vendu **est repris pour partie en zone agricole** au plan de secteur et n'est pas repris dans la base de données du SIGeC.

En conséquence, en application de l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, la présente vente sera **notifiée** à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

13. Point de contact fédéral – Informations câbles et conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de 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.

r) Situation hypothécaire

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

s) Transfert des risques – Assurances

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

t) Abonnements eau, gaz, électricité

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

u) Impôts

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

v) Adjudicataire commun en bien

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra faire en sorte que son conjoint soit également présent, ou dûment représenté, à l'occasion du procès-verbal d'adjudication définitive, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 1418 du Code civil.

w) Porte-fort

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

x) Election de command

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



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

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

La vente ne pourra pas se réaliser moyennant la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

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 adjudger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte

d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

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

La clôture des enchères

Article 13.

Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. 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 adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).



o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est 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 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 irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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 C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;



- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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 peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle 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'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant.

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

égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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. LES 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 à qui 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

Néant.

E. DISPOSITIONS FINALES

RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Possibilité en fonction de la situation de l'adjudicataire.

PRIMO-ACQUISITION

Possibilité en fonction de la situation de l'adjudicataire.

RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1^{er} de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des

dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du notaire soussigné.

CONFIRMATION DE L'IDENTITE

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en mon étude, à Andenne, à la date précitée.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et nous, Notaire.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]