

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES.

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le vingt-huit octobre

Nous, Maître Alexandre PICART, Notaire à la résidence de Courcelles (ex Trazegnies)

En l'Etude

(... on omet...)

Nous, Notaire, allons dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE PUBLIQUE ON LINE du bien ci-après :
Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A.** Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.
- B.** Les conditions spéciales.
- C.** Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online.
(... on omet...)

CECI EXPOSE, Nous, Notaire, avons dressé comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE SUR SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE du bien ci-après en exécution de l'ordonnance prévatée :

A. 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.

B. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

COORDONNEES DE L'ETUDE

Notaire Alexandre PICART

Grand Rue 11B

6183 Trazegnies

Tél : 071/46.28.80

Fax : 071/45.91.76

Courriel : Alexandre.picart@belnot.be

Heures d'ouverture :

- Lundi : l'étude travaille à bureau fermé

- Mardi, mercredi, jeudi : de 9h00 à 12h30 et de 14h30 à 17h00
- Vendredi : de 9h00 à 12h30 – l'étude travaille à bureau fermé le vendredi après-midi

MODALITES – INFORMATIONS PRATIQUES

1° Mise a prix-enchère minimum

La mise à prix s'élève à **septante-cinq mille euros (75.000 €)**.

Le prix de vente est payable dans les six semaines de l'adjudication, sans intérêt jusqu'alors.

L'enchère minimum s'élève à mille euros. 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.

2° Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **30 novembre 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **8 décembre 2026 à 14 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.

3° Tantième de 0,00€ à 30.000,00€

Pour le prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00Eur), cette quote-part est fixée à quarante pour cent (40,00%)

4° Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier requérant et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Alexandre Picart soussigné le **15 décembre 2026 à 14 heures**.

5° Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire par l'adjudicataire.

6° Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **moyennant contact préalable avec la société G.I.L. au 071/38.84.49**.

En cas d'absence ou de résistance du propriétaire ou de l'occupant des biens immobiliers, le notaire est autorisé à faire respecter cette clause, au besoin par la force.

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.

7° Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par l'impression d'affichettes placardées en l'Etude du Notaire soussigné et sur le bien susdécris et par inscription sur le site internet de la Fédération des Notaires et sur les sites immobiliers « immoweb.be » et « Biddit » et ce, pendant au minimum trois semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

8° Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales est fixé à dix pourcent (10%).

OBJET DE LA VENTE

1/ Description du bien

COMMUNE DE MOMIGNIES - première division

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances sur et avec terrain, l'ensemble sis Trieux Wairies 20, paraissant cadastré ou l'avoir été, selon titre section B partie du numéro 508T et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section B, numéro 508VP0000, pour une contenance de douze ares septante-trois centiares (12a 73ca).

RAPPEL DE PLAN

Tel que le bien est figuré au plan dressé par le géomètre Michel Gravy, de Froidchapelle, le 15 juillet 2009, demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Vincent Maillard, à Chimay, le 3 août 2009, dont question ci-après.

Dénommée ci-après invariablement « le bien » ou « les biens ».

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 le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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.

(... on omet ...)

CONDITIONS PARTICULIERES

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

DISPOSITIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1/ Avertissement préalable

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les adjudicataires sont avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
- * la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
- * la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

Le notaire 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, géomètre-expert, ...).
- la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le(s) notaire(s) n'a (ont) dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.
- il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

2/ °Cession de permis

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

3 °Mentions et déclarations prévues par le Code de Développement Territorial (ci-après « CoDT ») (art. D.IV.99 et 100)

A/ Il est rappelé comme de droit que :

- 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.
- il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
- * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1/1§1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
- * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT par échéance d'un terme de vingt ans après leur achèvement, pour les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1er, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
- dès lors, il existe, en cas d'infraction, un double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, une faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

B/ Le Notaire soussigné a interrogé la Commune de Momignies, par recommandé avec accusé de réception le 15 juillet 2026
Il résulte d'un courrier adressé par le collège communal de la Commune de Momignies le 24 juillet suivant, ce qui suit :

Parcelle concernée	Division: MOMIGNIES 1 DIV/MOMIGNIES/ Section: B Numéro: B 508 V INS: 56051 Surface calculée: 12.74 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Trieux Wairies 20 , 6590 Momignies
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> THUIN-CHIMAY 2 Zone(s) d'affectation: Habitat (84% soit 10.64 ares) Aménagement communal concerté (16% soit 2.1 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
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 Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 56051-RMR-0001-01 Libellé: Momignies Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici

	Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 56051-REP-0001-01 Libellé: Momignies Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC : Non
Anciennement Schéma de Structure Communal	Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Article D.IV.22	Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22: Non
Zones d'assainissement	2 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) Collectif (RAC)

Cours d'eau	Axe du réseau hydrographique wallon: Non A 50 mètres: Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
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: Non
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
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: 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 haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non

Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	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
Inventaire régional du patrimoine:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

Une copie des renseignements urbanistiques prévus sera remise à l'adjudicataire.

C/ Le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine valable.

D/ Le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance le bien ne provient pas d'une division pour laquelle une notification préalable telle que visée à l'article D.IV.102 était nécessaire.

E/ Le vendeur a déclaré qu'il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Le vendeur a déclaré, s'agissant de la situation future, qu'il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

F/ Sur interpellation du(des) Notaire(s) instrumentant, le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur a déclaré qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

4/ Équipement

Le bien semble bénéficier 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.

5/ Droit de préemption – Droit de préférence

A notre connaissance, il n'existe, sur le bien, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal.

ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

1/ Permis d'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#). Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de [classe 3](#).

2/ Code de l'environnement – Livre II : Code de l'eau

2.1. Zones inondables

Le notaire soussigné informe les amateurs que, d'après la consultation du Géoportail de la Wallonie effectuée le 15 juillet 2026 :

- le bien n'est pas situé dans une zone soumise à l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ni traversé par un axe de ruissellement concentré au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement wallon en exécution de l'article D.53-2 du Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau ; il n'est dès lors pas repris en zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances ;
- le bien ne paraît pas repris dans le périmètre des zones inondées lors des événements de juillet 2021, tel que publié sur ce même géoportail.

Ces cartographies n'ont cependant qu'une valeur indicative. Elles ne tiennent compte que du débordement naturel des cours d'eau et du ruissellement naturel des eaux pluviales, à l'exclusion notamment des remontées de nappe, des refoulements d'égout, des ruptures de canalisations et des infiltrations. L'absence de zone d'aléa ne garantit nullement que le bien soit à l'abri de toute inondation.

Constatation du notaire. Nonobstant ce qui précède, le notaire soussigné a personnellement constaté, lors de la visite des lieux du 22 septembre 2026, que la cave du bien était inondée de sorte qu'il n'a pu y accéder. En conséquence :

- l'origine, la cause, la fréquence et la durée de cette inondation, de même que son caractère accidentel ou récurrent, sont inconnus ; aucune investigation n'a été réalisée à ce sujet ;
- l'état de la cave et de ce qu'elle contient (maçonneries, fondations, compteurs, installations techniques, etc.) n'a pu être ni vérifié ni décrit ; la description du bien est donnée sous cette réserve expresse ;
- le notaire soussigné n'a connaissance d'aucune déclaration de sinistre, indemnisation ou réparation relative à cette inondation.

Conséquences. L'attention des amateurs est spécialement attirée sur les conséquences possibles de cette situation : humidité et insalubrité, dégradation des maçonneries et des fondations, atteinte à la stabilité, développement de champignons lignivores, endommagement ou mise hors service des installations électriques et de chauffage, frais de pompage, d'assèchement, de recherche de la cause et de réparation, ainsi qu'incidence sur les conditions d'assurance du bien, l'adjudicataire étant tenu de déclarer à son assureur les circonstances qu'il connaît. En outre, ainsi qu'il est exposé sous le titre « État du sol » ci-après, l'eau présente dans la cave est susceptible d'être souillée par des hydrocarbures, ce qui peut imposer son évacuation et son traitement par une filière autorisée, à l'exclusion de tout rejet à l'égout ou dans l'environnement.

Vente en l'état. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans garantie des vices apparents ou cachés, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil, et sans recours contre le saisi ni contre le créancier poursuivant. L'adjudicataire ne pourra prétendre, du chef de ce qui précède, à aucune réduction de prix, indemnité, résolution ou annulation de la vente. Les amateurs sont invités à visiter le bien et à s'entourer de tous conseils techniques utiles avant d'enchérir ; par le seul fait d'enchérir, ils reconnaissent avoir reçu la présente information et en accepter toutes les conséquences.

2.2. CertiBEau

A notre connaissance, il semble

- que le bien ait été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir été demandé de [CertiBEau](#) et
- à notre connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un [CertiBEau](#).

3/ Code de l'Environnement – Livre III : Code de la gestion des ressources du sous-sol

Conformément à l'article D.VII.11 du livre 3 du code de l'Environnement, à notre connaissance, le bien vendu :

- ° ne fait pas l'objet d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol
- ° ne fait pas l'objet d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- ° ne fait pas l'objet d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visés à l'article 2 de l'arrêté royal n°83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
- ° n'est grevé d'aucune des servitudes visées à l'article D.VII.2 dudit code ;

Les adjudicataires sont informés sur les répercussions que la situation géologique du bien peut impliquer tant en ce qui concerne les aspects techniques (risque d'affaissement, impact en matière de stabilité, etc) qu'en ce qui concerne les aspects juridico-administratifs (existence de servitudes d'utilité publique pouvant restreindre les possibilités de constructions sur la parcelle, imposition de conditions et/ou charges d'urbanisme dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, voire refus de permis, impact en matière de couverture d'assurance dudit bien, etc). Le bien étant vendu en l'état, l'adjudicataire fera de cette situation son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

4/ Gestion et assainissement des sols

État du sol

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 15 juillet 2026, énonce ce qui suit :

« 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.».

La Banque de données ne recense toutefois que les informations dont l'administration dispose. L'absence d'inscription ne constitue en aucun cas une garantie d'absence de pollution.

Déclaration de non-titularité des obligations

A notre connaissance, le vendeur n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » –, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Information circonstanciée

Le vendeur a déclaré, sans qu'il soit exigé de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Incident porté à la connaissance du notaire. Il est revenu au notaire soussigné, à l'occasion de la visite des lieux du 22 septembre 2026, *sans que cette information ait pu être documentée, que la citerne à mazout de l'immeuble voisin sis à au numéro 19 de la même rue aurait été endommagée et que du mazout se serait écoulé jusque dans la cave du bien vendu.*

Le notaire soussigné précise à cet égard mais sous réserve de ce qui sera précisé ci-après, que :

- la cave étant inondée et inaccessible lors de sa visite, il n'a pu constater par lui-même ni la présence ni l'absence d'hydrocarbures ;
- il ne dispose d'aucun document relatif à cet incident (constat, procès-verbal, rapport d'expertise, analyse, déclaration de sinistre, correspondance d'un assureur ou d'une administration);
- à sa connaissance, aucune étude de sol ni analyse n'a été réalisée et aucun certificat de contrôle du sol n'a été délivré ; la quantité de mazout écoulée, l'étendue et la profondeur de sa migration et l'atteinte éventuelle des eaux souterraines sont inconnues ;
- selon la même information, un dossier aurait été ouvert auprès des compagnies d'assurance *Allianz Benelux* (pour compte du vendeur), *Axa Belgium* (pour compte de l'occupant du bien voisin) et *BELFIUS insurance* (pour compte du propriétaire voisin) ; Les références et l'état d'avancement de ce dossier, l'existence d'une reconnaissance de responsabilité et celle d'une indemnité versée ou à verser sont inconnues ;
- il ignore si l'incident a été déclaré aux autorités compétentes, notamment en application de l'article 6 du décret précité, et si des mesures de sécurité ou d'assainissement ont été prises – l'extrait de la BDES indique cependant que la parcelle voisin (étant le numéro 19 de la même rue) est considéré comme pollué ou potentiellement pollué (teinte pêche).

Par courriel du 12 octobre 2026, Maître Bernard CEULEMANS, avocat au barreau de Liège-Huy intervenant pour compte du vendeur et de la compagnie *Allianz Benelux*, Nous écrivait ce qui suit, textuellement et partiellement reproduit :

« 1. Historique du sinistre

Le 15 février 2020, un important écoulement de mazout de chauffage s'est produit à partir de la citerne extérieure de l'immeuble voisin, appartenant à Madame (...on omet...) et occupé à l'époque par Madame (... on omet...). Le mazout s'est écoulé le long du mur et s'est infiltré dans la cave voûtée de l'immeuble de Monsieur (... on omet...), ainsi que sur le chemin d'accès à l'habitation. Cette citerne a depuis lors été évacuée.

Le bureau P.N.G. EXPERTISES, mandaté par la SA ALLIANZ BENELUX, s'est rendu sur place peu après le sinistre. Dans son rapport du 27 avril 2020, il conclut que l'écoulement trouve son origine dans la rupture accidentelle du tuyau de jaugeage en plastique de la citerne voisine.

Une procédure judiciaire a ensuite été introduite par citation du 17 avril 2023, à la requête de Monsieur (... on omet...) et de la SA ALLIANZ BENELUX, à l'encontre de la SA BELFIUS INSURANCE, assureur de Madame (... on omet...), et de la SA AXA BELGIUM, assureur de Madame (...on omet...) Elle est pendante devant le Tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi (5e chambre), sous le numéro de rôle 23/1114/A.

Une expertise judiciaire y a été ordonnée et confiée à Monsieur Pierre DE COCK. Une première réunion d'expertise s'est tenue sur place en novembre 2024. L'expertise est toujours en cours, et aucun rapport n'a à ce jour été déposé.

2. Revendications des parties

Monsieur (...on omet...) et la SA ALLIANZ BENELUX soutiennent que les dégâts résultent de la fuite de la citerne voisine et recherchent la responsabilité de Madame (... on omet...) et de Madame (... on omet...), en leur qualité de gardiennes de la citerne et sur la base de la théorie des troubles de voisinage. Ils ont sollicité la désignation d'un expert chargé notamment de déterminer l'origine des dégâts, d'évaluer le préjudice au bâtiment et au contenu ainsi que les frais de dépollution du sol.

Les parties adverses contestent leur responsabilité. Elles soutiennent notamment que l'écoulement résulterait d'un vol de mazout, et la SA BELFIUS INSURANCE conteste en outre sa garantie.

3. Études réalisées et mesures prises

Le 1er mars 2022, le bureau agréé SITEREM s'est rendu sur place. Il a constaté de fortes émanations de mazout et la présence d'une nappe d'eau fortement mazoutée en cave, laquelle a été pompée par la société ALL CLEAN après prélèvement d'un échantillon. Un forage à la tarière a par ailleurs été réalisé dans le jardin voisin jusqu'à 70 cm de profondeur, les sols de la cave et de la cour de Monsieur (... on omet...) étant bétonnés.

Dans son rapport du 5 avril 2022, le bureau SITEREM conclut à un impact avéré de l'épanchement de mazout de chauffage sur la qualité des sols et des eaux souterraines, plusieurs paramètres dépassant les valeurs seuils fixées par le décret sols. Ces résultats ont été transmis au SPW, dont un agent du Département de la Police et des Contrôles s'est rendu sur place.

4. Évaluation du dommage

Le dommage n'a pas encore été évalué contradictoirement, l'expertise judiciaire n'ayant pas encore abordé ce volet. Selon le rapport du bureau P.N.G. EXPERTISES, les dégradations étaient, à l'époque, essentiellement localisées dans une pièce de cave voûtée. Je ne suis pas en mesure, à ce stade, de vous communiquer une estimation chiffrée.

5. (...) on omet

6. Droits de l'adjudicataire

L'adjudicataire ne pourra prétendre à aucun droit sur la couverture d'assurance souscrite par Monsieur (...on omet...) auprès de la SA ALLIANZ BENELUX. Ce contrat ne lie que l'assureur et son assuré, et les indemnités relatives au sinistre du 15 février 2020 reviennent à ce dernier.

L'adjudicataire pourrait en revanche, à mon sens, reprendre l'instance en cours à l'encontre des tiers à l'origine du sinistre, l'action fondée sur les troubles de voisinage étant attachée au bien, en vue d'obtenir réparation des dommages affectant l'immeuble, notamment les frais de dépollution du sol. »

Les renseignements contenus dans le courriel ci-avant reproduits sont communiqués sous toutes réserves, au titre de simple information, et en l'état actuel de la procédure, qui est toujours pendante. Ils ne peuvent, de quelque manière que ce soit, engager la responsabilité de Maître Bernard CEULEMANS, avocat, prénommé, ni ouvrir un quelconque droit de recours à son encontre ou à l'encontre de ses clients.

Conséquences et risques. L'attention des amateurs est spécialement attirée sur ce qui suit :

- l'existence d'une pollution du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et du bâtiment par des hydrocarbures ne peut être exclue, et son ampleur est indéterminée ;
- survenue après le 30 avril 2007, une telle pollution relèverait du régime, plus contraignant, applicable aux pollutions nouvelles ;
- l'administration peut, par décision prise en vertu de l'article 26 du décret, imposer la réalisation d'une étude d'orientation puis, le cas échéant, les autres obligations visées à l'article 19 (étude de caractérisation, projet d'assainissement, actes et travaux d'assainissement, mesures de suivi et de sécurité) ; si ces obligations pèsent en principe sur l'auteur de la pollution, l'adjudicataire, en sa qualité de propriétaire, pourrait être désigné comme titulaire, notamment à défaut d'auteur identifié ou solvable, à charge pour lui de faire valoir les dérogations prévues à l'article 30 et d'exercer, à ses frais et risques, ses recours contre le ou les responsables ;
- l'adjudicataire sera, dès son entrée en propriété, personnellement soumis aux obligations de prévention et d'information prévues par le décret ;
- une telle pollution est susceptible d'entraîner des odeurs et émanations, des risques pour la santé des occupants, l'imprégnation des maçonneries, une restriction de l'usage de la cave voire du bien, des frais d'investigation et d'assainissement pouvant être importants, des contraintes pour la gestion des eaux et des terres polluées, une inscription ultérieure du bien à la Banque de données de l'état des sols, ainsi qu'une incidence sur la délivrance de permis, sur la valeur du bien, sur son financement et sur son assurance.

Droits à l'égard des tiers. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute démarche auprès du propriétaire de l'immeuble voisin, de tout assureur et de toute autorité. Il est subrogé, sans garantie de leur existence, dans les droits que le saisi pourrait faire valoir contre des tiers du chef de cet incident ; si le saisi a déjà été indemnisé ou a renoncé à l'être, l'adjudicataire prend le bien dans l'état où il se trouve, sans recours.

Vente en l'état, sans garantie ni recours. En tout état de cause, le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans aucune garantie quant à l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et des constructions, ni quant à l'absence de pollution, et sans garantie des vices apparents ou cachés, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire supportera seul, sans recours contre le saisi ni contre le créancier poursuivant, toutes les obligations d'investigation, d'assainissement, de sécurité et de suivi qui seraient mises à sa charge, ainsi que tous frais et dommages généralement quelconques liés à l'état du sol. Il ne pourra prétendre de ce chef à aucune réduction de prix, indemnité, résolution ou annulation de la vente. Les informations qui précèdent sont données à titre de simple renseignement, sur la base des seuls éléments dont le notaire soussigné dispose. Par le seul fait d'enchérir, les amateurs reconnaissent en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conséquences.

Destination non contractualisée

L'adjudicataire renonce à contractualiser la destination qu'il entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) appliquera, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Aucune étude de sol ne sera réalisée dans le cadre de la présente vente.

5/ Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

Il est donné connaissance par le notaire soussigné du fait, qu'en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres, il est obligatoire pour le propriétaire :

- * d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers ainsi que de l'équiper d'un système anti-débordement.
- * de demander un permis d'environnement à l'administration communale.

ASPECTS ENERGETIQUES

1/ Arrêté royal relatif aux installations électriques

Le bien objet de la présente vente est pour partie une unité d'habitation dans le sens du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du 22 septembre 2026, dressé par l'association sans but lucratif « ACA », il a été constaté que l'installation n'est pas conforme. L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal (soit le 22 septembre 2027). Le notaire soussigné remettra l'original dudit procès-verbal aux adjudicataires.

2/ Certificat de Performance Energétique (PEB)

Un certificat de performance énergétique a été établi le 25 septembre 2026, par Monsieur Thibault GODFROID, certificateur agréé, sous la référence 20260925009245 - Code D- 274 kWh/m2.an.

L'original de ce certificat sera remis aux adjudicataires, qui devront en faire leur affaire personnelle.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

1/ Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

Cette vérification peut se faire via le site internet du KLIM - CICC.

2/ Détecteurs incendie

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de la pose de détecteurs incendie dans le bien susdécrit.

3/ Dossier d'intervention ultérieur

Il résulte de la visite des lieux que le vendeur aurait entamé des travaux de rénovation qui entrent, prima facie, dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles.

Il est cependant précisé que seules quelques factures ont été remises au notaire par le vendeur, qui seront remises à l'adjudicataire.

Les amateurs ainsi informés feront de cette situation leur affaire personnelle, le bien étant vendu en l'état. L'adjudicataire sera cependant tenu de constituer le dossier d'intervention ultérieur relatif aux travaux réalisés lui-même ou qu'il fera réaliser par un tiers.

4/ Panneaux photovoltaïques :

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

5/ Code Wallon de l'habitation durable.

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et notamment, des dispositions particulières en matière de logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

6/ Primes - Informations destinées à l'adjudicataire.

L'adjudicataire 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](#).

CONDITIONS PARTICULIERES

1° Transfert de propriété -jouissance - occupation

Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après au point 2°, l'adjudicataire devient propriétaire du bien lui vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien lui vendu, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il paiera les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur le bien lui vendu à partir de son entrée en jouissance et au plus tard dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix.

Il est avant le paiement précité 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.

Le bien susdécrit est occupé actuellement par le vendeur mais libre de tout bail verbal et écrit.

Pour autant que de besoin, les débiteurs devront délaisser l'immeuble et le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire dans les quinze jours de la signification de l'extrait prévu à l'article 1598 du Code Judiciaire, à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis (aux frais de l'adjudicataire), avec l'aide, au besoin, de la force publique, sans intervention du créancier ni recours contre lui.

Sont ici rappelées les dispositions de l'article 1575 du code judiciaire aux termes desquelles ne sont pas opposables aux créanciers, aux saisissants ou aux adjudicataires, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis après le commandement, même non transcrits, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer et que les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi postérieurement à

l'exploit de saisie ou le prix qui en proviendra, sont immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble, conformément à l'article 1572 du Code Judiciaire.

2° Transfert des risques – assurance

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

Le 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, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu qu'il ne peut garantir que le bien vendu est ou restera couvert par l'assurance du vendeur.

3° 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.

Il est par ailleurs rappelé qu'en vertu de l'article 1649 de l'ancien code civil, la garantie des vices cachés ainsi que la rescision pour lésion n'ont pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

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.

4° 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.

5° Mitoyennetés- servitudes-conditions spéciales

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le vendeur 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 vendeur nous a déclaré n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Conditions spéciales

Le titre de propriété, savoir l'acte reçu par Maître Armelle DECUIR, à Walcourt, le 12 août 2015 contient les conditions spéciales suivantes :

« A l'acte reçu par le notaire Vincent MAILLARD de Chimay, le 3 août 2009, étant le titre de propriété des comparants, reprend textuellement ce qui suit :

A) l'acte reçu par le notaire André JAUCOT, ayant résidé à Momignies, en date du trois décembre mil neuf cent cinquante-huit mentionne textuellement ce qui suit :

« Servitudes

« Dans l'acte reçu par Maître Alexandre LEMAU, notaire à Chimay, le vingt-et-un août mil neuf cent vingt-six, contenant vente par la société anonyme « Ancienne verrerie en « flaconnage de Momignies » au profit de Messieurs [REDACTED], des biens faisant l'objet du présent acte et d'autres biens contigus, il est stipulé à ce sujet ce qui suit.

« Le puits se trouvant sous le numéro deux ([REDACTED]) sera mitoyen entre les trois lots.

« Les numéros deux ([REDACTED]) et trois (biens présentement vendus), devront servitude en faveur du lot numéro un ([REDACTED]), pour l'écoulement des eaux ménagères, par l'égout des caves numéros deux et trois.

« La cour numéro deux ([REDACTED]) hachurée en violet au plan, sera grevée d'une servitude de passage, notamment avec chevaux et voitures, en faveur des numéros un ([REDACTED]) et trois (bien faisant l'objet des présentes) et pour l'usage de ceux-ci.

« De même, le lot numéro trois (biens présentement vendus) devra le même passage en faveur des autres lots et le numéro deux devra aussi le même passage en faveur du lot trois, le tout autour de l'immeuble vendu pour l'usage des lots numéros un et deux.

« Ces servitudes seront gratuites.

B) Ainsi que les conditions particulières reprises au plan dressé le 15 juillet 2009 par le géomètre Michel GRAVY reproduites ci-dessous :

« Conditions particulières

1) Entre bâtiments, la limite au rez-de-chaussée est reprise entre points 506-704-706-309 (mur mitoyen).

2) A l'étage, la limite est comprise entre points 705-706-309 (mur mitoyen).

3) Le muret à l'arrière, compris entre points 505 et 506 sera privatif (propriété du lot vendu).

4) La propriété vendue est grevée de servitudes de passage. La partie comprise entre les points 308-201-120-709 (au profit de la parcelle voisine cadastrée section B numéro 508K, ainsi qu'au profit du surplus non vendu de la propriété section B numéro 508T.

- 5) La partie comprise entre points 707-708-709-309 Servitude de passage au profit du surplus non vendu de la parcelle section B numéro 508T.
- 6) La haie de résineux située le long de la limite 702-500 sera privative (propriété du lot vendu).
- 7) Au niveau du grenier, la limite est comprise entre points 705 et 709. L'exhaussement du mur séparatif sera effectué à frais communs.
- 8) A l'étage, à l'arrière de l'immeuble, la fenêtre située entre points 501 et 705 pourra subsister.
- 9) Le puits situé au point 302 est commun entre la partie vendue, le surplus non vendu et la parcelle voisine section B numéro 508K.

6° 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 bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.

7° Actions en garantie

L'adjudicataire est de même 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, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

8° Contrats de raccordement

L'adjudicataire s'engage à 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.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

9° 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.

CONDITIONS GENERALES

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 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.

CONSEQUENCES 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, comparet 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.

DÉGUERPISEMENT

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, 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 Code civil).

PRIX

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

FRAIS

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

(... on omet...)

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé à Trazegnies, en l'Etude, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, Nous Notaire avons signé.