

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,**

**Le treize novembre**

Nous, Maître **Florence VAN AELST**, notaire à la résidence de Ohey,

A ce désignée par jugement du Tribunal de Première Instance de Namur, division Namur en date du 20 décembre 2021,

Dressons ainsi qu'il suit les conditions de la vente « online » sur « [bidit.be](http://bidit.be) » auxquelles sera exposé en vente publique sur licitation judiciaire, conformément à l'article 1224, du Code judiciaire, le bien dont la désignation est reprise ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres et sections suivants :

- A. Exposé préalable**
- B. Conditions spéciales;**
  - Section 1. Organisation et conditions de la vente
  - Section 2. Conditions de ventes liées au bien
  - Section 3. Situation administrative du bien
  - Section 4. Equipements du bien – Aspects techniques
- C Conditions générales applicables à toutes les ventes online ;**
- D. Définitions des termes utilisés;**
- E. Dispositions finales.**

<b>A. EXPOSE PREALABLE</b>
----------------------------

**A.1 Propriétaires/vendeurs :** (On omet)

**A.2 Description du bien – Origine de propriété**

**VILLE D'ANDENNE, première division**

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise **Chaussée Moncheur**, numéro **7**, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0146MP0000, d'une superficie de sept ares septante-quatre centiares (7 a 74 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille vingt-huit euros (1.028 €).

*Ledit bien est décrit comme suit dans le titre du vendeur (étant l'acte reçu le 26 janvier 1965 par le Notaire Etienne MICHAUX à Andenne, dont question ci-après dans l'origine de propriété) :*

*« Une parcelle de terrain sise chaussée Moncheur, cadastrée section A numéro 146C pour une contenance d'après mesurage d'environ sept ares septante-trois centiares nonante dixmilliars, joignant à ladite chaussée Moncheur, à la rue Chairotte, ... (on omet)*

*Telle que cette parcelle est reprise sous teinte rose lot numéro 1) au plan particulier dressé par Monsieur Fernand Gillard, géomètre à Andenne, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, plan qui revêtu d'un timbre adhésif à trente francs et signé "ne varietur" par les parties et Nous notaire demeurera ci-annexé ».*

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.

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.

**Origine de propriété** (On omet)

**A.3. Procédure** (On omet)

## B. CONDITIONS SPECIALES

### **Section 1.- Organisation et conditions de la vente**

#### **Coordonnées de l'étude**

Maître Florence VAN AELST, notaire

Rue de Ciney 207

5350 Ohey

Adresse mail générale de l'étude : [florence.vanaelst@belnot.be](mailto:florence.vanaelst@belnot.be)

Téléphone général : +32.85.61.13.07

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par apposition de panneaux et par inscription sur les sites internet [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.Immoweb.be](http://www.Immoweb.be), [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be).

Il est précisé que tous renseignements complémentaires ou toutes indications apportées par la publicité ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans ouvrir aucun recours à l'adjudicataire.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000 €)**.

#### **Enchère minimum - prime**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €).

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

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales, ne sera pas d'application à la présente vente la prime revenant à l'adjudicataire final du bien qui, à l'ouverture des enchères, offre le premier un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

#### **Séance d'information en l'étude du Notaire instrumentant**

Une séance d'information visant à permettre au Notaire Florence VAN AELST de commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée en son étude le mercredi 15 janvier 2025 à 17 heures.

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

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 20 janvier 2025 à 14 heures.

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

### **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 VAN AELST (à 5350 Ohey, rue de Ciney, 207) le jeudi 30 janvier 2025 à 16 heures 30.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné le 30 janvier 2025 à 16 heures 30.

### **Visites**

Les visites seront organisées par l'étude suivant des modalités qui seront communiquées aux amateurs.

### **Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement**

La présente adjudication n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

### **Intérêt de retard**

Le taux applicable en cas de retard dans le chef de l'adjudicataire s'élève à six pour cent (6%) l'an.

### **Frais**

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à trente mille euros (30.000,00 €), le pourcentage de frais dont question ci-après dans les conditions générales de vente est fixé à trente-cinq pour cent (35,00%).

### **Adjudicataire(s) commun en biens**

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 2.3.32 du Code civil.

### **Porte-fort**

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, 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.

## **Section 2.- Conditions de vente liées au bien**

### **Transfert de propriété**

---

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

### **Occupation - Jouissance**

Le bien est libre d'occupation et de bail.

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

Aussi longtemps que les prix, accessoires, charges et frais de la vente n'auront pas été intégralement payés, l'adjudicataire ne pourra, sous peine d'exigibilité immédiate de tous montants encore dus et de tous dommages et intérêts :

- apporter au bien prédécrit aucune modification ni effectuer – à ses frais – aucuns travaux autres que conservatoires ;
- prendre aucun engagement quant à l'occupation des lieux avec un ou des nouveaux occupants (locataires...).

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

A la connaissance du Notaire instrumentant, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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.

### **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.

### **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.

Le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du bornage du dit bien.

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.

### **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 auxquels il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

### **Servitudes - conditions spéciales**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

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

Il est précisé que le dernier titre transcrit du 26 janvier 1965, dont question à l'origine de propriété, ne contient aucune servitude ou condition spéciale, à l'exception cependant de ce qui suit, extrait textuellement :

« PLAN – LOTISEMENT – PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES :

*Les parcelles présentement vendues sont également reprises sous lot numéros 1) et 2) au plan général de situation et de relief dressé par le géomètre Arthur Warscotte d'Andenne, le quinze septembre mil neuf cent soixante-quatre, plan qui signé « ne varietur » par les parties et nous notaire demeurera ci-annexé.*

*Le permis de lotir a été délivré à Monsieur Luc MOREAU vendeur aux présentes, par la commune d'Andenne le onze janvier mil neuf cent soixante-cinq après que l'Administration de l'urbanisme et de l'Aménagement du territoire ait émis un avis favorable moyennant certaines modifications des prescriptions d'urbanisme présentées avec le projet de lotissement.*

*Une expédition de l'Arrêté du Collège Echevinal de la commune d'Andenne restera ci-annexée.*

*Les acquéreurs déclarent avoir connaissance des prescriptions urbanistique suivantes s'obligeant à s'y soumettre dans toute leur rigueur et des modifications qui y ont été apportées par l'administration de l'urbanisme dans le permis de lotir dont question ci-avant.*

#### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

##### Article 1 : limite du plan de lotissement

*Cette limite détermine les parcelles pour lesquelles la destination du sol et les servitudes urbanistiques sont précisées.*

##### Article 2 : Limites des lots.-

*Elles fixent le périmètre des lots 1, 2 et 3.*

*La largeur et la superficie des lots figurant au plan constituent des minima.*

##### Article 3 Front de bâtisse obligatoire sur alignement.-

*La façade principale de toutes constructions doit obligatoirement être construite sur cette ligne de bâtisse.*

##### Article 4 : Limite extrême des bâtiments principaux et annexes.-

*Cette limite de bâtisse constitue la limite extrême sur laquelle les bâtiments principaux et annexes peuvent être édifiés.*

##### Article 5 : Limites des zones d'affectation.-

*Cette limite est située à l'intersection des teintes représentant les diverses zones d'affectation.*

*Teinta verte : zone de verdure - cours - jardins.*

*Teinte orange : zone des constructions - bâtiments.*

##### Article 6 : Zone réservée à la construction individuelle isolée.

###### a) Destination.-

*Cette zone est destinée exclusivement à la construction d'habitation individuelle isolée du type villa ou bungalow.*

###### b) nombre d'étages.-

*Les bâtiments n'auront qu'un étage au-dessus du rez-de-chaussée. La hauteur maximum sera de huit mètres. (cette hauteur sera comprise entre le niveau du terrain naturel et la corniche niveau inférieur)*

c) Matériaux : Pour chaque construction les façades à front de rue ou postérieures ainsi que les parties dépassant les toitures et les façades latérales des immeubles seront exécutées dans leur totalité suivant un des modes ci-après.

1) Soubassement.-

Il sera employé pour les soubassements des façades principales et latérales la pierre naturelle ou artificielle, moellons de grès, calcaire ou petit granit - en façade postérieure outre les matériaux ci-avant, il pourra être fait usage de maçonneries rejointoyées ou enduites au ciment (hauteur maximum nonante centimètres).

2) Elévation.-

On pourra employer des briques machinées, rugueuses ou lisses et les briques de campagne, la couleur de ces briques variera entre les tons beige clair et rouge crème foncé, elles pourront également être peintes dans des tons pastels.

Les seuils de fenêtres et de portes des façades principales et latérales seront en pierre naturelle ou en pierre reconstituée.

Les entourages des baies et des cordons pourront être en briques, pierre naturelle ou en pierre reconstituée, enduit lisse ou rugueux de teintes appropriées.

En façade postérieure, les seuils des portes et des fenêtres pourront être en béton.

Le bois ne peut être utilisé que comme élément décoratif et ne peut couvrir plus du quart de la surface des élévations.

3) Couverture.-

Le système de couverture sera constitué par une toiture à deux ou plusieurs versants, inclinés de vingt degrés minimum, en ardoises naturelles, éléments plans en fibrociment gris foncé- teinte noire ou grise mates ou en tuiles noires mates ou en roofing ardoisé gris noir.

Les toitures en chaume sont autorisées.

Les toitures à la mansard sont à prohiber.

4) Esthétique.-

La saillie maximum des loggia, balcons ou dépassants quelconques sur le nu dans la façade principale ne dépassera pas nonante centimètres.

L'intervalle entre les murs extérieurs des façades latérales sera au moins de six mètres, c'est-à-dire trois mètres de part et d'autre de la limite séparative des propriétés.

4) Publicité.-

Il est interdit de façon générale d'exposer à la vue des éléments de réclame ou de publicité, panneaux, affiches, enseignes, peintures murales, sinon dans les conditions suivantes :

- a) affiches des administrations publiques
- b) affiches d'annonces notariales ;
- c) usage de plaques indicatrices, de panneaux d'information répondant à des nécessités de police ou administratives;
- d) les panneaux ayant pour objet l'annonce d'une profession exercée dans l'immeuble.

Article 7 : Zone de recul, cours et jardins.-

Cette zone est réservée à l'aménagement de cours, jardins ou espaces libres, la plantation d'arbres est autorisée.

Matériaux : A front de l'alignement à rue les propriétaires auront comme limite un muret en matériaux utilisés pour les bâtiments dont elles dépendent. Ce muret aura trente-six centimètres de largeur minimum sur cinquante centimètres de hauteur maximum au-dessus du niveau moyen du sol une haie vive de un mètre de hauteur sera plantée contre ce muret.

Les clôtures mitoyennes entre les propriétés seront faites de haies vives de un mètre vingt centimètres de hauteur soutenues par fils et piquets de fer ou de béton, toutefois elles

*pourront comprendre à la base une dalle de trente centimètres de hauteur maximum, ou de maçonnerie de briques ou de moellons de soixante centimètres de hauteur maximum.*

Article 8 : Dépôt.-

*Les dépôts de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.*

Article 9 : Garages.-

*Deux garages maximum et indépendants des bâtiments principaux pourront être construits par lot dans la zone des cours et jardins.*

*Ils seront en alignement sur la limite extrême sur laquelle les façades arrières des constructions peuvent être édifiées. »*

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu.

**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.

**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.

**Abonnements eau, gaz, électricité**

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.

**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. 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.

**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.

Si le précompte immobilier de l'exercice en cours n'est pas encore enrôlé ou notifié à ce moment, le vendeur aura le droit de réclamer la quote-part de l'adjudicataire dans ce précompte sur base et production de l'avertissement-extrait de rôle de l'année qui précède, et ce à titre forfaitaire et transactionnel et pour solde de tous comptes entre parties à ce sujet.

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.

### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **Registre des gages**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire informe que les biens meubles faisant partie du bien prédécrit (panneaux solaires, cuisine équipée, meubles de salle de bains,...), devenus immeubles par incorporation ou par destination, peuvent être grevés d'un gage ou d'une réserve de propriété au profit d'un tiers.

En effet, tout créancier qui dispose d'une facture impayée relative à la livraison ou la fourniture de biens meubles peut enregistrer son gage ou sa réserve de propriété dans le Registre des gages afin de garantir sa créance.

A la connaissance du notaire instrumentant, toutes les factures relatives à des biens meubles (immobilisés ou non) faisant partie du bien prédécrit, ont été intégralement payées.

## **Section 3. Situation administrative du bien**

### **- Prescriptions urbanistiques**

#### *Généralités*

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son 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.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :
  - \* le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
  - \* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
  - \* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
  - \* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.
- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

### Contrôle subsidiaire du notaire

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...).

### Informations fournies par la Commune

Il résulte d'un courrier de la ville d'Andenne, le **10 janvier 2024**, en réponse à la demande de renseignements notariaux prévus conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, ce qui suit ci-après reproduit :

...

#### **1. Le bien en cause comprend une habitation construite en 1966**

<b>Parcelle concernée</b>	<i>Division: ANDENNE 1 DIV Section: A Numéro: A 146 M Surface calculée: 7.32 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): <b>Chaussée Moncheur 7 , 5300 Andenne</b></i>
<b>Plan de secteur</b>	<i>Nom du plan du secteur d'aménagement : <b>NAMUR</b> 1 Zone(s) d'affectation: <b>Habitat</b> (100% soit 7,32 ares)</i>
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	<i>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: <b>Oui</b> Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: <b>Oui</b> Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</i>

<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	<i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: <b>Oui</b> Libellé: Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings Historique dossier: arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté))</i>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	<i>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non</i>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): <b>Oui</b> Type: PERMIS (99% soit 7.24 ares) Code service: Andenne-10L Date de décision: 11-01-65</i>
<b>Rénovation urbaine</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non</i>
<b>Revitalisation urbaine</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non</i>
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	<i>Parcelle située dans un SAR: Non</i>
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non</i>
<b>Schéma d'Orientation local</b>	<i>Parcelle concernée par un SOL: Non</i>
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non</i>
<b>Zones d'assainissement</b>	<i>1 type(s) de zone(s) : <b>Collectif</b> (RAC)</i>
<b>Cours d'eau</b>	<i>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</i>
<b>Aléa d'inondation</b>	<b>Aléa moyen</b> <i>Classement: Aléa moyen par débordement</i>
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: <b>Oui</b></i>
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	<i>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</i>
<b>Parc naturel</b>	<i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i>

<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	<p><i>Un arbre se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</i></p>
<b>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</b>	<p><i>Sélection située dans un PIP: Non</i></p> <p><i>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</i></p>
<b>Zone Natura 2000</b>	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Servitudes</b>	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON</i>
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non</i> <i>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
<b>Seveso</b>	<p><i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non</i></p> <p><i>Zones contours des entreprises SEVESO: Non</i></p> <p><i>Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non</i></p> <p><i>Zones vulnérables SEVESO: Non</i></p>
<b>Banque de données de l'Etat des Sols:</b>	<p><i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</i></p> <p><i>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i></p>
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	<p><i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</i></p> <p><i>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</i></p> <p><i>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</i></p> <p><i>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</i></p> <p><i>La parcelle n'a pas une présence de karst</i></p>
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	<i>Parcelle située dans une cavité: Non</i>

<b><i>Eboulement</i></b>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<b><i>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</i></b>	<i>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</i>
<b><i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel:</i></b>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<b><i>Carte archéologique</i></b>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique: <b>Oui</b> (100% soit 7.32 are )</i>
<b><i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</i></b>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: <b>Oui</b> Libellé: Suppression Date: Null</i>
<b><i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i></b>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>
<b><i>INASEP</i></b>	<i>Parcelle située dans une zone Ouvrage: non Parcelle située dans une zone 2A: non Parcelle située dans une zone 2B: non Parcelle située dans une zone 3: non</i>
<b><i>Risques miniers et axe de ruissellement</i></b>	<i>En cas d'aménagement du bien : - La Cellule Sous-sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit - La cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe d'un ruissellement</i>
<b><i>Voirie</i></b>	<i>Voirie régionale</i>
<b><i>Divers / remarques</i></b>	<i><b>Le bien se situe dans la zone Andenelle Est pour laquelle un Schéma d'Orientation local (SOL) est en cours d'élaboration. Le bien se situe à proximité de la Meuse et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes crues.</b></i>
<b><i>Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1er janvier 1977</i></b>	<i>Néant</i>
<b><i>Litige /Contentieux</i></b>	<i>Le bien n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville</i>
<b><i>Insalubrité</i></b>	<i>Oui - Non</i>

(...) *On omet.*

L'adjudicataire a été informé du contenu de ladite lettre dans son intégralité, via la publicité disponible sur le site internet Biddit, dès le début de la mise en vente.

#### Division – Lotissement

Le fonds du bien prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège communal de la ville d'Andenne en date du 11 janvier 1965 sous la référence Andenne-10L.

L'adjudicataire a été informé du contenu dudit permis, via la publicité disponible sur le site internet Biddit, dès le début de la mise en vente

Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement décrit ci-dessus, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

#### 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.

#### Règlement général sur la protection de l'environnement

A la connaissance du Notaire instrumentant, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT; *sous réserve de ce qui est précisé dans les renseignements urbanistiques qui stipulent que le bien est concerné par la carte archéologique*
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

#### Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, d'après les informations qui ont été communiquées au Notaire instrumentant :

Le bien se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa **moyen** d'inondation par débordement de cours d'eau et à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.

### Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

D'après les informations qui ont été communiquées au Notaire instrumentant, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

### Situation existante

Le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance le vendeur n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, que les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier et que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis que le vendeur a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de : *Maison d'habitation*. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

### Observatoire Foncier Wallon

En application des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, à la connaissance du notaire instrumentant : le bien prédécrit n'est pas repris en zone agricole au plan de secteur ni dans la base de données du SIGeC. En conséquence, la présente vente ne sera pas notifiée par le notaire instrumentant à l'Observatoire foncier.

### Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus 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 m<sup>2</sup>, 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.

A cet égard, à la connaissance du notaire instrumentant le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

A cet égard, à la connaissance du notaire instrumentant le bien :

- \* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;
- \* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- \* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

A cet égard, à la connaissance du notaire instrumentant, le bien décrit ci-dessus ne contient pas :

- \* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- \* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> ;
- \* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- \* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

#### **- Environnement – gestion des sols pollués**

##### Permis d'environnement

A la connaissance du notaire instrumentant, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

Il contient cependant une citerne à mazout d'une contenance de plus de trois mille (3.000) litres de sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

##### Etat du sol : information disponible – titularité

###### i. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 13 novembre 2024, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

L'adjudicataire a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), via la publicité disponible sur le site internet Biddit, dès le début de la mise en vente.

###### ii. Déclaration de non-titularité des obligations

A la connaissance du notaire instrumentant, le vendeur ne serait 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 ses 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 et une phase de traitement de la pollution.

###### iii. Déclaration de destination non contractualisée

###### Destination

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), et invité à confirmer qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

###### Portée

- Le vendeur en prend acte.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de

l'état du sol ; le prix de vente ayant été fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire devra accepter.

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.

iv. Information circonstanciée

- A la connaissance du notaire instrumentant le vendeur ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, d'une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur dans le sol ou le sous-sol du bien vendu et de toutes obligations pouvant résulter d'une législation ou réglementation en matière de pollution, d'assainissement ou de gestion des déchets.

**Section 4. Equipements du bien - Aspects techniques**

**Généralités**

Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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.

**Système d'épuration individuelle**

A la connaissance du notaire instrumentant, le bien est relié aux égouts et n'est pas équipé d'un système d'épuration individuelle.

L'adjudicataire reconnaît avoir été invité à prendre, auprès de l'administration communale, toute information utile concernant l'équipement d'épuration des eaux usées du bien ou son raccordement à l'égout public, avant de s'engager.

**Câbles et Conduites en sous-sol (CICC)**

L'adjudicataire est averti de la possibilité de vérifier sur le site Internet du CICC ([https : www.klim-cicc.be](https://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien ou à proximité du bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés au bien.

**Détecteur d'incendie**

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code wallon du Logement imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper le dit logement d'un détecteur incendie en parfait état de fonctionnement.

**Chauffage**

A la connaissance du notaire instrumentant :

- le bien est équipé d'un système de chauffage fonctionnant au gaz et est relié au gaz de ville;
- il existe dans le bien prédécrit une ou plusieurs cuve(s) à mazout dont la capacité de stockage est supérieure à 3.000 litres, constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le notaire déclare ne pas disposer :

- de la preuve de la déclaration de classe 3 requise auprès de l'administration communale.
- d'une attestation d'étanchéité / de conformité de l'installation.

Si l'adjudicataire envisage de maintenir cette(ces) cuve(s) à mazout, l'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, d'obtenir l'attestation de conformité et de porter à la connaissance de la Commune cet établissement de classe 3 conformément aux prescriptions légales (article 60 décret du 11 mars 1999).

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la mise en conformité ou de la neutralisation de la citerne à mazout, à l'entière décharge du vendeur, le bien étant vendu en l'état.

### **Contrôle de l'installation électrique**

Le notaire instrumentant expose :

- que le bien est une unité d'habitation au sens de la législation sur les installations électriques.
- que le bien a fait l'objet d'une visite de contrôle de l'installation électrique du bien, le 14 juin 2024, par un organisme agréé dénommé «CACEG», à 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan, 39
- qu'aux termes d'un procès-verbal dressé en date du **14 juin 2024**, ledit organisme agréé a constaté que l'installation électrique **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement précité.

Une copie de ce procès-verbal sera mise à la disposition des candidats adjudicataires sur le site internet Biddit pendant la mise en vente.

L'original sera remis par le vendeur à l'adjudicataire au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Ceci exposé, il est rappelé à l'adjudicataire :

- qu'il devra faire le nécessaire dans les délais prescrits pour remettre l'installation électrique du bien en conformité avec les prescriptions du règlement précité, et à faire constater que les manquements ont été rectifiés.
- qu'il devra communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle ; il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général sur les Installations Electriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

### **Certificat de performance énergétique**

La législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments impose au vendeur la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments à l'adjudicataire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication.

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20240606012227 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Sylvain NOUPRE à Trois-Ponts le 06 juin 2024.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **F** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 77.993
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 486

Une copie de ce certificat sera mise à la disposition des candidats adjudicataires pendant la mise en vente.

L'original sera remis par le vendeur à l'adjudicataire au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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

L'adjudicataire reconnaît être averti de la teneur des dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles, quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36). Il est précisé que dans le cadre des présentes et au vu de la nature judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a pu être obtenue de la part du propriétaire dudit immeuble.

Le Notaire instrumentant précise à ce propos que le vendeur ne lui a pas précisé avoir fait réaliser des travaux visés par ledit arrêté royal n'ayant pas été exécuté depuis sa date d'application, soit depuis le 1er mai 2001.

### **Primes**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

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

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

<b>C. CONDITIONS GENERALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES ONLINE</b>
--

### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](http://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](http://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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://www.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 ;
- fait 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 adjudge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

### **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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur [bidit.be](http://bidit.be) (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### **Subrogation légale**

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

## **Déguerpissement**

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

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

## **Adjudication à un colicitant**

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

## **Porte-fort**

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

## **Déclaration de command**

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

## **Caution**

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

## **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

## **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais. Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

## **Frais**

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

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

Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), 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 pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%) 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 dix pour cent (14,10%), 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 pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 €).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur 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. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours

les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers. L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **Avertissement**

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

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

<b>D. LES DÉFINITIONS DES TERMES UTILISES</b>
---

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://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](http://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.

## E. DISPOSITIONS FINALES

### **Taxe sur plus-value**

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur l'éventuelle taxation comme revenus divers, de la plus-value réalisée à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles situés en Belgique ainsi que sur la taxation de la plus-value en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans de son acquisition.

### **Aides régionales - Subsidés**

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance, le vendeur n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...).

### **Réduction des droits d'enregistrement**

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement. L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de cette réduction en matière de droits d'enregistrement.

### **Abattement au niveau des droits d'enregistrement**

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement. L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de l'abattement en matière de droits d'enregistrement.

### **Capacité – Règlement collectif de dettes**

A la connaissance du notaire instrumentant, le vendeur dispose d'une pleine capacité juridique et, plus spécialement, n'est pas placé sous administrations de biens, n'est pas en état de faillite ou de cessation de paiement et n'a introduit aucune requête en règlement collectif à ce jour. Le notaire instrumentant n'a pas non plus connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien prédécrit ou d'en empêcher la vente.

**Identification des parties – Certificat**

Le notaire instrumentant :

- . déclare avoir identifié les parties au vu de leur carte d'identité
- . certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu des documents requis par la loi.

**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les personnes désignées sous le mot « vendeur » font élection de domicile en leur demeure respective.

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (50 €), payé sur déclaration par Maître Florence VAN AELST, Notaire.

**DONT PROCES-VERBAL,**

Etabli en l'étude à Ohey, à la date précitée,  
et après lecture signé par nous notaire.