



Répertoire :
Dossier : 28.047 / PCH
Cahier des Charges
Droit d'écriture de 50,00 € payé sur déclaration du Notaire Michel HERBAY
Enregistré au Bureau Sécurité Juridique de Namur
Transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Namur

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt neuf avril.

Nous, Maître Michel HERBAY, notaire à la résidence d'Eghezée, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel HERBAY & Xavier TOMBEUR, Notaires associés », ayant son siège à 5310 Eghezée, Chaussée de Namur, 71,

Dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera adjugé le bien dont la vente par adjudication publique et aux enchères a été ordonnée par décision du Juge des Saisies du Tribunal de Première Instance de Namur prononcé le dix-neuf janvier deux mil vingt-quatre, dont une copie demeurera ci-annexée.

EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE-DESCRIPTION DU BIEN

premier
feuillet



résidence à Bouge, en date du vingt et un février deux mil vingt-quatre, restera annexée au présent acte.

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude.

La vente est organisée par les notaires Michel HERBAY & Xavier TOMBEUR, à 5310 Eghezée, 71, Chaussée de Namur.

Téléphone : 081/ 510. 610

Mail : michel.herbay@belnot.be / xavier.tombeur@belnot.be

a) Description du bien – Origine de propriété

Commune d'EGEZEE – douzième division – WARET-LA-CHAUSSEE

LOT 1 :

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de la Malaise, antérieurement cadastrée section A partie du numéro 181 A, actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 181 B P0000 pour une contenance de trente-sept ares cinquante-cinq centiares (37 a 55 ca).

Revenu cadastral ordinaire : trente-cinq euros (35,00 €).

LOT 2 :

Une terre sise en lieu-dit « Au-Dessus Del Vie », antérieurement cadastrée section A partie du numéro 182 B, actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 182 C P0000, pour une contenance de quatorze ares vingt-deux centiares (14 a 22 ca).

Revenu cadastral ordinaire : huit euros (8,00 €).

LOT 3 :

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, garage et jardin, l'ensemble sis rue de la Malaise, numéros 29 et +29, antérieurement cadastré section A partie des numéros 220 N et 220 O et partie du numéro 225 B, actuellement cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéros 220 T2 P0000 pour une contenance de sept ares vingt-huit centiares (7 a 28 ca), 220 V2 P0000 pour une contenance d'un are neuf centiares (01 a 09 ca) et 220 W2 P0000 pour une contenance d'un are trente-six centiares (01 a 36 ca), soit une contenance totale de neuf ares septante-trois centiares (9 a 73 ca).

Revenu cadastral ordinaire global : quatre cent nonante-neuf euros (499,00 €).

deuxième
feuillet



LOT 4 :

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, sise rue de la Malaise, numéro 28, antérieurement cadastrée section A partie du numéro 181 A, actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 181 C P0000 pour une contenance de dix-sept ares septante-neuf centiares (17 a 79 ca).

Revenu cadastral ordinaire : mille nonante-cinq euros (1.095,00 €).

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 et d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété :

troisième
feuille



Handwritten signature or initials, possibly "H".

b) Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- pour le Lot 1 : nonante-six mille euros (96.000,00 €)
- pour le Lot 2 : soixante-quatre mille euros (64.000,00 €)
- pour le Lot 3 : cent soixante mille euros (160.000,00 €)
- pour le Lot 4 : deux cent vingt-quatre mille euros (224.000,00 €)

c) Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

d) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est :

- pour le Lot 1 : le vingt juin deux mil vingt-quatre à quatorze heures
- pour le Lot 2 : le vingt-quatre juin deux mil vingt-quatre à quatorze heures
- pour le Lot 3 : le vingt-cinq juin deux mil vingt-quatre à quatorze heures

- pour le Lot 4 : le vingt-six juin deux mil vingt-quatre à quatorze heures

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est :

- pour le Lot 1 : le vingt-huit juin deux mil vingt-quatre à quatorze heures

- pour le Lot 2 : le deux juillet deux mil vingt-quatre à quatorze heures

- pour le Lot 3 : le trois juillet deux mil vingt-quatre à quatorze heures

- pour le Lot 4 : le quatre juillet deux mil vingt-quatre à quatorze heures

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

e) Jour et heure de signature du PV 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 soussigné, à Eghezée, 71, chaussée de Namur*, le huit juillet deux mil vingt-quatre :

- pour le Lot 1 : à quatorze heures

- pour le Lot 2 : à quinze heures

- pour le Lot 3 : à seize heures

- pour le Lot 4 : à dix-sept heures

f) Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite :

- sur les sites Internet : « Biddit », « Immoweb » et « www.Notmaison.be »

- par des affiches placardées sur l'immeuble à vendre, et ce, pendant le mois qui précède l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

g) Visites

Les visites seront assurées par Monsieur Paul FRANCK.

Les amateurs prendront rendez-vous pour les visites par téléphone auprès de Monsieur Paul FRANCK au 0476/ 422. 607.

h) Transfert de propriété

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

quatrième
feuillet



mf

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par prise de possession réelle à compter du moment où il a satisfait à toutes les obligations lui imposées, notamment le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

j) Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

k) 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.

Pour autant que de besoin, le notaire soussigné rappelle en outre que, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil, s'agissant d'une vente par autorité de justice, le vendeur n'est pas tenu des vices cachés relatifs au bien prédécrit.

l) Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

m) Mitoyennetés

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

n) Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou avantage.

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

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

Il est ici précisé qu'à la connaissance du notaire soussigné, le propriétaire n'a établi aucune servitude sur le bien objet des présentes et n'a aucune connaissance de servitudes non apparentes, à l'exception de ce qui résulte des titres de propriété prévantés, savoir :

En ce qui concerne le Lot 1 , étant la parcelle 181 B :

L'acte reçu par Maître Lucien DELFOSSE le vingt-quatre mai mil neuf cent septante-sept, prévanté, contient les servitudes ci-après textuellement reproduites :

« SERVITUDE

Au sujet des servitudes, le vendeur déclare que le bien est traversé par un sentier communal.

Il déclare en outre :

domiciliés à _____, ont installé sans son autorisation, une conduite d'évacuation des eaux usées traversant la partie sud du terrain vendu ainsi qu'un tuyau en P.V.C. le long de la rue de la Malaise amenant l'eau depuis une chambre de visite se trouvant à l'est du bien vendu jusqu'à leur maison se trouvant à l'ouest du même bien.

Il est en outre fait observé qu'une ligne de haute tension traverse la partie sud-est du bien vendu.

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits, actions et obligations du vendu à l'égard de tout ce qui précède. »

En ce qui concerne le Lot 2 , étant la parcelle 182 C :

L'acte reçu par Maître Léon VERDBOIS le seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, prévanté, contient les servitudes ci-après textuellement reproduites :

« SERVITUDES

Il est créé à titre réel, au profit de la parcelle de deux centiares réservée par les vendeurs, une servitude d'accès pour l'entretien et l'exploitation dudit compteur à eau.

Il est également créé, à titre réel, sur le bien vendu, une servitude de canalisation d'eau à partir de la cavité, en direction de la propriété des vendeurs, en bordure de voirie.

Ces deux servitudes grèveront le bien présentement vendu.

RAPPEL DE SERVITUDE – LIGNE ELECTRIQUE HAUTE TENSION

Le bien vendu est traversé par une ligne électrique "haute tension" telle qu'elle figure d'ailleurs au plan Masson, ci-annexé, dont question ci-avant.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance des conditions d'exercice de cette servitude et dispensent expressément le Notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations qui en dérivent sans intervention ni recours contre les vendeurs.

Interrogée à ce sujet, la Société Anonyme UNERG a fait savoir ce qui suit par lettre du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, en ce qui concerne cette ligne électrique :

"... En outre, afin d'éviter le déplacement toujours très onéreux de la ligne haute tension, type 15 KV surplombant le lot concerné, il y a lieu de réduire la zone d'autorisation de bâtir suivant les prescriptions reprises au plan ci-joint.

cinquième
feuillet



nl

Des annexes au bâtiment principal pourront toujours être érigées sous la ligne, mais celles-ci ne pourront pas dépasser impérativement une hauteur de six mètres maximum par rapport au terrain naturel.

Cette lettre et le plan qui y est joint demeureront ci-annexés." »

En ce qui concerne le Lot 3, étant les parcelles 220 T 2, 220 V2 et 220 W2 :

En ce qui concerne le Lot 4, étant la parcelle 181 C:

L'acte reçu par Maître Lucien DELFOSSE le dix-sept octobre mil neuf cent septante-sept, préventé, contient les servitudes ci-après textuellement reproduites :

« **SERVITUDES.**

Dans l'acte de vente intervenu entre _____ et les donateurs devant le notaire soussigné en date du vingt quatre mai mil neuf cent septante-sept, il est textuellement repris ce qui suit :

"Au sujet des servitudes, le vendeur déclare que le bien est traversé par un sentier communal.

Il déclare, en outre, _____,

_____ ont installé sans son autorisation, une conduite d'évacuation des eaux usées traversant la partie sud du terrain vendu ainsi qu'un tuyau en P.V.C. le long de la rue de la Malaise amenant l'eau depuis une chambre de visite se trouvant à l'est du bien vendu jusqu'à leur maison se trouvant à l'ouest du même bien.

Il est en outre fait observé qu'une ligne de haute tension traverse la partie sud-est du bien vendu."

Le donataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits, actions et obligations des donateurs à l'égard de toutes les clauses qui précèdent. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations qui découlent des stipulations qui précèdent.

o) Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

p) Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

q) Dispositions administratives

I. Mentions et déclarations prévues aux articles d.iv.99 et 100 du Code wallon du Développement Territorial (CODT)

1. Information circonstanciée :

Interrogée en date du cinq mars deux mil vingt-quatre par la voie des renseignements notariaux, la Commune d'Eghezée a répondu par courrier daté du sept février suivant, ce qui suit :

« Les biens en cause sont situés :

- A 181 C (maison n° 28) : zone d'habitat à caractère rural sur +/- 50m de profondeur et le surplus en zone agricole ;

- A 182 C (terre) : zone d'habitat à caractère rural sur +/- 50m de profondeur et le surplus en zone agricole ;

A 181 B (terrain) : zone d'habitat à caractère rural sur 55 à 92m de profondeur et le surplus en zone agricole ;

A 220 W2 (jardin) : zone d'habitat à caractère rural ;

A 220 T2 (maison n° 29) : zone d'habitat à caractère rural ;

A 220 V2 (garage 29) : zone d'habitat à caractère rural ;

au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Les biens en cause sont situés en zone d'habitat villageois à caractère ouvert au schéma de développement communal, avec une densité de référence de 10 logements à l'hectare ;

Le bien cadastré section A n° 181C a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 :

- PU 116-116/77 au nom de _____ pour la construction d'une habitation octroyé le 08/02/1978

Le bien cadastré section A n° 220T2 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 :

- PU 90-90/77 au nom de _____ pour la construction d'une habitation octroyé le 20/10/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement ;

Les biens en cause ne sont pas situés en zone inondable, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;

Les biens en cause sont situés dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 2013, qui reprend celui-ci **en zone d'assainissement collectif** ;

Le bien en cause est traversé par le sentier numéro 42 (voir le Service Technique Provinciale de Namur, Chaussée de Charleroi à 5000 NAMUR (Tél : 081/77.54.44) plan ci-joint) ;

Les biens en cause ne sont pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols (B.D.E.S.) conformément au Décret Sol du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Les biens en cause ne sont pas repris dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé, comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques ;

sixième
feuillet



nh

Autre information utile :

Présence de canalisations de gaz naturel dans la commune d'Eghezée dans les sections de :

Dhuy, Warêt-la-Chaussée, Leuze et Longchamps : FLUXYS Belgium sa
Longchamps et Eghezée : IDEG/ORES »

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

2. Absence d'engagement :

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant sous a, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT. **L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation urbanistique prévantée.**

3. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT ne peut être accompli sur le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- 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.

4. Destination du bien :

Tout amateur pourra prendre ses renseignements auprès des Autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

5. Conformité du bien vendu aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Tout amateur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, avant le début des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu et sur son environnement.

En outre, l'attention de tout amateur est attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire instrumentant conformément à la législation régionale applicable, 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 vendu, Service auquel il peut 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 sur ou dans le bien vendu en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

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

- son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* à celle du propriétaire,
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles, et
- 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 instrumentant invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou Administration et/ou architecte, expert, et caetera ...).

II. CONSULTATION WALONMAP

1. Sur base d'une consultation du géoportail de la Wallonie WALONMAP, il ressort que le bien vendu n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni repris dans un périmètre de revitalisation ou de rénovation urbaine ;
- qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Patrimoine.

2. Sur base d'une consultation du géoportail de la Wallonie WALONMAP, il ne semble pas que bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

3. Sur base d'une consultation du géoportail de la Wallonie WALONMAP, il ressort que le bien vendu :

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

4. Périmètres « SEVESO » :

L'adjudicataire est informé par le notaire soussigné qu'à défaut de délimitation par le Gouvernement Wallon, à ce jour, des périmètres « Seveso » visés par l'article D.IV.57 du CoDT, il ne peut être garanti que le bien vendu ne pourrait pas, dans l'avenir, être repris dans un desdits périmètres susceptibles de conditionner ou d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir ou d'urbanisation, et caetera ...), mais qu'à la connaissance dudit notaire soussigné, ledit bien n'est pas situé à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

septième
feuillet



ntf

5. Zones inondables :

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 §4 de la Loi du 04 avril 2014.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que le bien prédécrit **n'est pas** situé dans une zone à risque d'inondation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que celui-ci peut consulter, pour de plus amples informations, la cartographie précitée sur le site Internet de la Région Wallonne (<http://geoportail.wallonie.be>).

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication à l'Annexe au Moniteur belge de l'Arrêté Royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la Loi du 04 avril 2014 relative aux assurances.

6. Equipements

A la connaissance du notaire soussigné, les biens vendus ne sont pas raccordés à l'égout.

Il ajoute que lesdits biens bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Code wallon du Logement

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

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

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

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

Droits de préemption – Autorisation

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

A la connaissance du notaire soussigné, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'**exception** du droit de préemption conféré au Service Public de Wallonie par l'article D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux pour les **biens prédécrits sous Lot 1, Lot 2 et Lot 4.**

Conformément à l'article D.358 susmentionné, le notaire instrumentant notifiera la présente vente au Service Public de Wallonie pour que celle-ci puisse exercer ou non son droit de préemption.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

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

Assainissement du sol

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du trente janvier deux mil vingt-quatre, énoncent ce qui suit, pour chacune des parcelles :

« Situation dans la BDES

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

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

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

Non

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

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

A la connaissance du notaire, le propriétaire 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

A la connaissance du notaire, le bien est actuellement affecté à usage : Résidentiel.

2) Portée

Le notaire ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que l'adjudicataire devra prendre en considération cette exonération pour faire son enchère, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Citerne à mazout

huitième
feuille



7H

L'attention de l'adjudicataire 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.

Il n'est donné aucune garantie à l'adjudicataire quant à la conformité de la cuve se trouvant éventuellement dans le bien. L'adjudicataire devra donc en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du créancier-requérant.

Certificat de performance énergétique

- *en ce qui concerne le Lot 3 :*

L'établissement d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels est en cours. **Ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

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

- *en ce qui concerne le Lot 4 :*

L'établissement d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels est en cours. **Ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

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

Dossier d'intervention ultérieure

Il est rappelé par le notaire instrumentant qu'en vertu de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer dans ses biens immeubles plusieurs travaux de construction, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs. En cas de mutation de propriété, ce dossier doit être transmis au nouveau propriétaire.

Le propriétaire sera invité par le notaire instrumentant à remettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure relatif aux travaux qui auraient été réalisés depuis le premier mai deux mil un, au plus tard le jour où l'adjudicataire aura acquitté la totalité du prix, les frais de l'adjudication et, le cas échéant, les intérêts de retard.

Contrôle de l'installation électrique

L'adjudicataire déclare avoir été informé des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques de arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Ainsi éclairé, le notaire instrumentant déclare que :

- *en ce qui concerne le bien sous Lot 3 :*

Ainsi éclairé, le notaire instrumentant déclare que le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique est en cours et que **ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

Dans l'hypothèse où l'installation électrique ne serait pas conforme, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité dans un délai de douze mois après la réalisation du contrôle.

- *en ce qui concerne le bien sous Lot 4 :*

Ainsi éclairé, le notaire instrumentant déclare que le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique est en cours et que **ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

Dans l'hypothèse où l'installation électrique ne serait pas conforme, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité dans un délai de douze mois après la réalisation du contrôle.

r) Situation hypothécaire

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

s) Transfert des risques – Assurances

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

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

t) 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 et 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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

u) Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

A première demande du notaire soussigné, l'adjudicataire paiera la quote-part forfaitaire du précompte immobilier pour l'année en cours.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire au premier janvier de l'année en cours.

v) Intérêts de retard

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. L'intérêt de retard est fixé à DIX pourcent par an (10 %).

neuvième
feuillet

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

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention de crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le propriétaire, 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.

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 cinq (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 (5) 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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (5) minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore

encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq (5) (différents) enchérisseurs 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 dix (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 propriétaire, 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 propriétaire le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le propriétaire accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire, 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 propriétaire 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 propriétaire doit payer :

* 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).

* 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.

onzième
feuillet

Le propriétaire 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 propriétaire 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 du 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 biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice

requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un collicitant

Article 19. L'adjudicataire collicitant à qui le bien a été adjudgé 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 collicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

douzième
feuillet

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 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 (12,5%). 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) ;

treizième
feuillet

AF

- 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 partiel (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 propriétaire.

Le propriétaire 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 propriétaire.

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 pourcent 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 propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le propriétaire 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 propriétaire 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

quatorzième
feuillet

MA
/

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 propriétaire ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire, 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 propriétaire et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le propriétaire / 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 bidbit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATIONS

Pas d'application

DIVERS

1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Renseignement pris par le notaire soussigné, il appert que le débiteur saisi n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de Monsieur Gauthier FOLICHON qui est assujéti à la TVA sous le numéro BE636.763.131.

2. IDENTIFICATION DES PARTIES – CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant :

- déclare avoir identifié les parties au vu des documents officiels requis par la loi ;

- certifie l'exactitude de l'état civil et l'intitulé de comparution des parties, au vu des documents requis par la loi.

3. ARTICLE 314 DU CODE PENAL

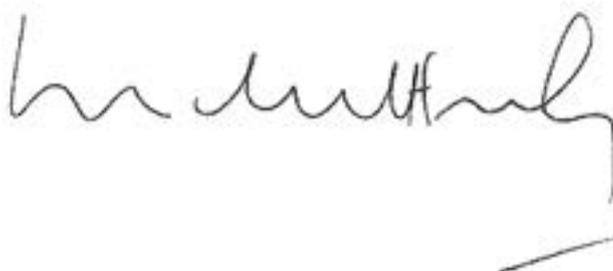
Il est ici rappelé que l'article 314 du Code Pénal stipule textuellement ce qui suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violence ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de CENT à TROIS MILLE euros. ».

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé aux lieu et date indiqués ci-dessus,

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



seizième
et dernier feuillet

