

Cahier des charges		Dossier	)
Droits d'enregistrement estimés		Droit d'écriture	
Annexe(s)	/	Barème bis	/
Enregistré à		Inscrit/Transcrit à	/

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le six juillet

Nous, Maître **Marie-France GEORGE**, Notaire de résidence à Andenne.

A LA REQUETE DE :

La société anonyme *****

Statuts modifiés pour la dernière fois aux termes d'une décision de l'assemblée générale dont le procès-verbal a été dressé suivant acte reçu par le Notaire Simon GERARD, de résidence à Huy, en date du 21 novembre 2024, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 6 janvier 2025 sous le numéro "202501-06/0300907".

Société inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0401.465.578.

Procédons ainsi qu'il suit à l'établissement des conditions de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be du bien décrit ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte de crédit hypothécaire à destination immobilière reçu par le Notaire Matheo DEMAERSCHALK, de résidence à Andenne, en date du 27 juillet 2022, la société requérante a octroyé à Pour sûreté et garantie du remboursement de ladite somme, inscription hypothécaire a été prise en premier rang sur un immeuble sis à Andenne (première division), rue des Polonais, 28, ci-après plus amplement décrit.

2. Que compte tenu ***

3. Que suivant décompte repris dans sa requête en désignation du notaire soussigné sur pied de l'article 1580 du Code judiciaire et arrêté à la date du 21 juin 2025, Monsieur

	«	Capital	Intérêts	Frais	TOTAL
<i>ECHUS</i>		<i>3464,17</i>	<i>1308,43</i>	<i>493,44</i>	<i>5266,04</i>
<i>PAYE</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>SOLDE</i>	-	<i>3.464,17</i>	<i>- 1308,43</i>	<i>- 493,44</i>	<i>- 5266,04</i>

À majorer des intérêts moratoires au taux de 2,4% l'an (taux d'intérêt rémunérateur de 1,90% l'an majoré de 0,50% l'an) sur la somme de 91.058,65€ à

dater du 1^{er} juillet 2025 et sous réserve de toute augmentation en prosécution de cause.
»

4. Que les sommes susdites en principal et accessoires étant devenues exigibles, la requérante a, par exploit de l'Huissier de justice Philippe RICHIR de résidence à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 410, du 5 septembre 2025, fait commandement au débiteur saisi de les payer.

Que ce commandement préalable à saisie-exécution immobilière n'a pas été transcrit.

5. Ce commandement préalable à saisie-exécution immobilière étant demeuré infructueux, Maître Emmanuel GODEFROID, Huissier de justice suppléant, agissant pour compte de "REWAL" – Huissiers de Justice (anciennement Moré & Associés) à 5004 Bouge, Chaussée de Louvain, 410, a, par exploit du 25 septembre 2025, procédé à la saisie-exécution de l'immeuble dont la description suit, propriété de Monsieur ****

Que cette saisie-exécution immobilière du 25 septembre 2025 a été transcrite au Bureau Sécurité Juridique à Namur le 29 septembre 2025 sous le numéro de dépôt "45-T-29/09/2025-12862", à la requête de la société requérante, contre le débiteurs saisi, sur l'entièreté du bien ci-après décrit.

8. Qu'à la requête de ****, le juge des saisies près le Tribunal de Première Instance de Namur, division Namur, a, suivant Ordonnance rendue en date du 20 novembre 2025, commis le notaire Marie-France GEORGE, de résidence à Andenne, pour procéder à l'adjudication du bien saisi décrit ci-après ainsi qu'aux opérations d'ordre ;

9. Que ladite Ordonnance du Juge des saisies du 20 novembre 2025, délivrée en la forme exécutoire, a été signifiée au débiteur saisi suivant exploit de l'Huissier de Justice Laurent VANDENDAELE, agissant pour compte de "REWAL" – Huissiers de Justice (anciennement Moré & Associés) à 5004 Bouge, Chaussée de Louvain, 410, du 12 janvier 2026, sans que le débiteur saisi n'ait formé opposition dans le délai légal. La désignation du notaire soussigné est par conséquent devenue définitive.

10. Qu'aux termes d'un Ordonnance du Juge des saisies du 28 mai 2026, la mission du notaire soussigné a été prolongée, ladite Ordonnance disposant notamment comme suit :

« **COMMETTONS** à nouveau Me Marie-France GEORGE, Notaire de résidence à Andenne, pour procéder à l'adjudication des biens saisis décrits dans ladite requête, ainsi qu'aux opérations d'ordre.

En cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis,

AUTORISONS ledit notaire, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée le cas

échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

DISON *que l'occupant sera informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente. (...) »*

Que ladite Ordonnance du Juge des saisies près le Tribunal de Première Instance de Namur, division Namur, du 28 mai 2026, sera signifiée en même temps que le présent cahier des charges au débiteur saisi, étant Monsieur *****

Que l'identité complète du débiteur saisi est la suivante :

Monsieur ***, domicilié à 5300 Andenne, ***.

Célibataire et ne se trouvant pas actuellement, suivant consultation faite dans le registre national en date du 3 juillet 2026 sous le régime de la cohabitation légale.

APRES CET EXPOSE, Nous, Notaire soussigné, avons dressé les conditions de la vente sur saisie-exécution immobilière de l'immeuble ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que le débiteur saisi seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'elle a donnée, la société ***, ne sera pas sommé par exploit d'huissier.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les huit (8) jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique interviendra. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès verbal d'ordre.

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions particulières relatives au bien immeuble
- C. Organisation, modalités particulières et conditions spéciales de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes onlines
- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

Description du bien objet de la vente :

VILLE D'ANDENNE – PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, ensemble repris au cadastre, suivant extrait récent de la matrice cadastrale, en nature de maison, rue des Polonais 28, section H, numéro 0783H P0000, pour une contenance de trois ares (03a).

Revenu cadastral non indexé : € 329,00.

Extrait de la matrice cadastrale délivré le 8 décembre 2025.

Description du bien suivant dernier titre transcrit :

« Une maison avec jardin et dépendance, sise rue des Polonais 28, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral délivré le 29 septembre 2021 section H numéro 0783HP0000, pour une contenance de trois ares (03a00ca).

Revenu cadastral : € 329,00.

Tel que décrit d'après titre, étant un procès-verbal d'adjudication reçu par le Notaire Paul JAMOULLE, en date du huit juillet mille neuf cent quarante-neuf :

« 2^{ème} Lot : Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, sise à Andenne, rue des Polonais, numéro 33 cadastrée section H numéro 783d, 783^E et 784a/partie, pour une contenance d'après mesurage de trois ares. Tel que ledit immeuble est repris au lot I en un plan en date à Andenne du six juillet mille neuf cent quarante-neuf dressé par Monsieur Georges Dangoisse, géomètre-juré, demeurant à Andenne et qui restera annexé aux présentes. ».

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN ».

Origine de propriété :

Ledit bien appartient au débiteur saisi pour l'avoir acquis de Madame ***, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Matheo DEMAERSCHALK, de résidence à Andenne, en date du 27 juillet 2022, transcrit au Bureau Sécurité Juridique à Namur le 29 juillet 2022, sous le numéro de dépôt 45-T-29/07/2022-10198.

À l'origine et depuis plus de trente années à ce jour, ledit bien appartenait à Monsieur *** aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé et clôturé par le Notaire JAMOULLE, alors de résidence à Andenne, en date du 8 juillet 1949, transcrit.

Monsieur ****, laissant recueillir sa succession suivant acte avenant devant Maître Etienne MICHAUX, alors notaire de résidence à Andenne, en date du 4 mars 1952, par son épouse, Madame ****, pour moitié en pleine propriété et pour moitié en usufruit et par sa fille, Madame **** précitée, pour moitié en nue-propriété.

Madame ***est décédée à Woluwe-Saint-Lambert le 4 septembre 2021, laissant recueillir la totalité de sa succession par sa fille unique, Madame *** précitée.

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN I.

Description

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 serait 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.

II. Transfert de propriété

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

III. Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la jouissance réelle à dater du jour où il aura acquitté l'intégralité des prix, accessoires, charges et frais de la vente.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire devra respecter les éventuels baux existants, sans préjudice toutefois des droits propres dont il pourrait se prévaloir en vertu des conventions en cours et de la loi. Les éventuelles garanties locatives seront transférées au profit de la partie adjudicataire. Si le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes les charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Si le bien est occupé par le propriétaire saisi, celui-ci sera sans droit dans le bien, un mois après la signification de l'extrait analytique. Il devra remettre à la libre et entière disposition des nouveaux propriétaires. A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice à ce requis par l'adjudicataire est dès à présent habilité pour l'en expulser, au besoin par la force publique, lui et les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver.

De plus, l'entrée en jouissance se fera aux risques, périls et frais de l'adjudicataire, sans aucun recours contre les créanciers ni le propriétaire saisi.

Le bien est vendu tel qu'il est et avec le mobilier qui s'y trouvera lors de l'entrée en jouissance dans l'immeuble par l'adjudicataire.

A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle et supportera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'évacuation de l'éventuel mobilier présent dans les lieux.

IV. Droit de préemption-droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou de la 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.

V. État 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 non-apparents, du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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'adjudicataire déclare par ailleurs avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

VI. Limites – Contenance

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

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

VII. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du débiteur saisi qui résultent du ou des titres de propriété de celui-ci, desquels il ne ressort aucune autre servitude ou condition spéciale que ce qui est mentionné ci-après, textuellement repris de l'acte de vente du bien prédécrit au débiteur saisi, reçu par le Notaire Matheo Demaerschalk en date du 27 juillet 2022 et dont question sous le titre "Origine de propriété" ci-avant :

« IV. Conditions particulières – Titre de propriété

Dans le titre de propriété des vendeurs, étant un acte du Notaire Paul JAMOULLE à Andenne reçu en date du huit juillet mille neuf cent quarante-neuf, il est textuellement repris ce qui suit :

« 1) qu'il est créé au profit des troisième et quatrième lot (repris au plan ci-annexé lot II et III) et sur l'immeuble faisant partie du deuxième lot (repris au plan dudit lot I) une servitude de passage de un mètre vingt centimètres de largeur et longeant le pignon est de l'habitation formant le troisième lot et le mur du dit bâtiment ou elle aura une largeur de un mètre quarante centimètres ;

2) qu'il est créé au profit du troisième lot (lot II du dit plan) et sur le quatrième lot (lot III) du plan, une servitude de passage de un mètre vingt centimètres de largeur à prendre à l'est du jardin faisant partie du dit quatrième lot et longeant les bâtiments du deuxième lot (lot I du plan). Cette servitude de passage est reprise au plan susdit teinte bleue sous les lettres A.B.C.D. ».

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes et il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du débiteur-saisi à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application et sans que la présente clause ne puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

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

VIII. 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 propriétaire a renoncé ou 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 vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

IX. Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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 du Code civil (ancien).

Des obligations incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil (ancien), ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1er juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

X. Panneaux photovoltaïques

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

XI. Dispositions administratives

NOTIONS

Il est précisé que chaque immeuble est régi par des dispositions qui ressortissent du droit public immobilier.

1) Obligations réciproques entre cocontractants

Information

De façon générale, le créancier requérant s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le créancier requérant (art.

D.IV.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'adjudicataire ne pourra demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui seront communiquées que par rapport à celles qu'il lui faudra rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

A ce propos, l'adjudicataire a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

Cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront transmises à l'adjudicataire.

Le créancier requérant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le créancier requérant.

2) Voie d'accès à l'information

Le notaire rédacteur du présent acte rappelle ce qui suit :

ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le créancier requérant ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoient également les articles 97 du DP.E. et 104 du D.I.C.) ; dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, ainsi que D.IV.100 et

D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n ° 1 (art. D.IV.I, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ; il est encore loisible au créancier requérant de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ; enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme).

3) Contrôle subsidiaire du notaire

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

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- 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 administratives étrangères au 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 (administration et/ou architecte, géomètre-expert).

URBANISME

S'agissant d'une vente sur saisie-exécution immobilière, le bien se vend sans garantie quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies

aériennes ou navigables, etc...). L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation existante.

Information générale :

Il est rappelé :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Co.D.T., à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire instrumentant rappelle également que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.I, 51er, 3° du Co.D.T) ;
- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D.VII, 1er bis, alinéa 1er du Co.D.T), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du Co.D.T) ; les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10, 20 ou 30 ans.

Information spécifique – Lettre de l'urbanisme

Par courrier daté du 16 décembre 2025, la Ville d'Andenne a délivré les informations visées à l'article D.IV 97 du CoDT, littéralement reprises comme suit : «
1. Le bien en cause comprend une habitation construite avant 1850 :

<i>Parcelle concernée</i>	<i>Division : ANDENNE 1 DIV</i> <i>Section : H</i> <i>Numéro : 783/H</i> <i>Surface calculée : 3.03 ares</i> <i>Adresse de la parcelle (Source : Cadastre) Rue Des Polonais, Andenne</i>
<i>Plan de secteur</i>	<u><i>Nom du plan de secteur d'aménagement :</i></u> <i>NAMUR</i> <i>1 Zone(s) d'affectation :</i> <i>Habitat (100% soit 3.03 ares)</i> <u><i>Surcharges du plan de secteur</i></u> <i>Intérêt culturel, historique ou esthétique</i> <u><i>Prescriptions supplémentaires :</i></u> <i>Non</i> <u><i>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</i></u> <i>Infrastructures en avant-projet ou projet :</i> <i>Non</i> <i>Périmètres des avant-projets et projets :</i> <i>Non</i>

Guide Régionaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Libellé : ZPU de Andenne</i> <i>Historique dossier : Arrêté du 19/06/1995</i> <i>Arrêté du 30/08/2006</i> <i>Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non</i> <i>Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui</i> <i>Libellé : Andenne</i> <i>Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</i> <i>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui</i> <i>Libellé : Andenne</i> <i>Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</i> <i>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</i>
Guides Communaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non</i> <i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</i> <i>Libellé : Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings</i> <i>Historique dossier : Arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté)) ;</i>
Schéma de Développement communal	<i>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine :</i>

	<i>Non</i>
Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
Site à réaménager (SAR)	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
Schéma d'orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>

Périmètre de remembrement urbain	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
Permis d'Urbanisation	<i>Parcelle située dans un lotissement : Non</i>
Parc naturel	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
Réserves forestières	<i>Parcelle située dans une réserve forestière : Non</i>
Réserves naturelles domaniales	<i>Parcelle située dans une réserve naturelle domaniale : Non</i>
Réserves naturelles agréées	<i>Parcelle située dans une réserve naturelle agréée : Non</i>
Zones humides d'intérêt biologique	<i>Parcelle située dans une zone humide d'intérêt biologique : Non</i>
Zones d'assainissement	<i>1 type(s) de zone(s)</i>
Aléa inondation	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
Canalisations de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
Liste des arbres et haies remarquables	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</i>
ADESA - Points et lignes	<i>Sélection située dans un PIP : Non</i>
(PVR/LVR)	<i>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i>

Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Servitudes (Source Cadmap)	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</i>
Cours d'eau	<i>Voies navigables : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i> <i>Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i> <i>Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i> <i>Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i> <i>Non navigables non classés : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i> <i>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non</i> <i>A 50 mètres : Non</i>
Axe de ruissellement concentré	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non</i> <i>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non</i>
Zone de prévention des captages (SPW)	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Oui</i> <i>Type : IIb</i> <i>Type de zone : Prévention éloignée</i> <i>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</i> <i>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
Seveso	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</i> <i>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</i> <i>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</i> <i>Zones vulnérables SEVESO : Non</i>
Zones de consultation obligatoires du sous-sols	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de karst</i>

<i>Eboulement</i>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</i> <i>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<i>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</i>	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un site classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</i> <i>Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
<i>Carte archéologique</i>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui</i> <i>Code carto : 92003-CAW-0001-01</i>
<i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</i>
<i>Banque de données de l'Etat des sols</i>	<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> <i>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
<i>Inventaire du patrimoine culturel immobilier :</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<i>Risques miniers et axe de ruissellement</i>	<i>En cas d'aménagement du bien :</i> <i>- La Cellule Sous-Sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit</i> <i>- la cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe d'un ruissellement</i>
<i>Voirie</i>	<i>Communale</i>
<i>Divers/Remarques</i>	<i>Néant</i>
<i>Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1er janvier 1977</i>	<i>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977</i>
<i>Litige/Contentieux</i>	<i>Le bien n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville</i>

Insalubrité	<i>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité</i>
--------------------	---

L'adjudicataire est censé par ailleurs avoir pris expressément ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination et l'affectation qu'il envisage de lui donner et que la situation urbanistique existante dudit bien est conforme.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis d'environnement

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter). Sous toute réserve, le bien ne semble pas contenir 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.

2. Assainissement du sol

Etats du sol : information disponible

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 19 mars 2026, énonce ce qui suit :

« 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 ».

Le notaire instrumentant attire spécialement l'attention des parties sur le fait que le créancier-saisissant ne peut donner aucune garantie et n'est pas tenu par l'obligation d'investigation d'assainissement du sol.

ZONES INONDABLES

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Il résulte des renseignements urbanistiques émanant de la Ville d'Andenne dont il est plus amplement question ci-avant et de la consultation de la cartographie de la région wallonne WalonMap que le bien objet des présentes n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation.

Le notaire soussigné attire toutefois l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la possibilité d'une inondation ne peut être exclue dans le futur, et ce même si le bien ne se trouve pas dans une zone à risque.

OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Conformément aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation pour le notaire de notifier audit Observatoire toute vente de "biens immobiliers agricoles" (à savoir, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur ou déclarés dans le SIGeC), il est précisé que le bien vendu n'est pas situé en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SiGeC.

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

CERTIBEAU

Conformément à l'article D.227ter, §6, du Code de l'Eau, le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance :

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

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieure (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le notaire soussigné déclare qu'il n'a été mis en possession d'aucun dossier d'intervention ultérieure et l'adjudicataire devra donc faire son affaire personnelle de toutes démarches à effectuer éventuellement dans ce cadre.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Le bien fait l'objet d'un certificat P.E.B., délivré par Monsieur Henquin Frédéric, certificateur PEB agréé, le 27 décembre 2021, mentionnant le code unique 20211227005700 (Label G – 643 kWh/m².an – 78.366 kWh/an).

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le notaire soussigné déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2., du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le notaire soussigné déclare que ledit bien a fait l'objet d'un contrôle et que dans le procès-verbal dressé en date du 1^{er} avril 2026 par Monsieur *** agissant pour compte de ACA asbl – Organisme de contrôle agréé à 8800 Roulers, Meensesteenweg 338, il a été constaté que **l'installation électrique n'est pas conforme**.

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans ledit procès-verbal.

Il est rappelé par le notaire instrumentant que des sanctions sont prévues dans le Règlement général et qu'il existe des dangers et une mise en cause de responsabilité en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Les frais de mise en conformité de l'installation et de l'examen ultérieur par un organisme agréé devront être réalisés par l'adjudicataire à ses frais et à l'entière décharge du débiteur saisi.

KLIM-CICC

Le notaire soussigné attire l'attention d'adjudicataire 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.

XII. Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, 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**.

Les frais de la purge et de l'ordre sont à charge du débiteur-saisi comme dit ciaprès.

Outre les transcriptions éventuellement mentionnées dans l'origine de propriété, il ressort d'un état hypothécaire daté du 23 mars 2026 (situation arrêtée au 19 mars 2026) et d'un complément d'état daté du 1^{er} juillet 2026 (situation arrêtée au 1^{er} juillet 2026), transmis au Notaire soussigné à sa requête, ce qui suit :

- **Inscription(s) hypothécaire(s) :**
 - **Inscription prise le 29 juillet 2022, sous le numéro de dépôt 45-I29/07/2022-10199** au profit de L'OUVRIER CHEZ LUI, actuellement dénommée CREDIALYS, créancier préqualifié, poursuivant la saisie, contre Monsieur Sylvain PIRLOT, débiteur saisi préqualifié, sur la totalité du bien prédécrit, pour sûreté d'une somme de **CENT SIX MILLE NEUF CENT**

TRENTE EUROS ET SOIXANTE-ET-UN CENTS (EUR 106.930,61) en principal et de **CINQ MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX EUROS (EUR 5.346,00)** en accessoires, en vertu d'un acte de crédit octroyé par ladite banque au débiteur saisi, reçu par le notaire Matheo DEMAERSCHALK, de résidence à Andenne, en date du 27 juillet 2022.

- **Transcription(s) de commandements et saisies :**
Saisie-exécution immobilière transcrite le 29 septembre 2025, sous le numéro de dépôt 45-T-29/09/2025-12862, au profit de CREDIALYS, créancier préqualifié, contre Monsieur *, sur la totalité du bien prédécrit, en vertu de l'exploit signifié par Maître Emmanuel GODEFROID, huissier de justice suppléant, agissant pour compte de "REWAL" – Huissiers de Justice (anciennement Moré & Associés) à 5004 Bouge, Chaussée de Louvain, 410, end date du 25 septembre 2025.**

XIII. Fichier des avis de saisie

Il ressort de la consultation du fichier des avis de saisie en date du 19 mars 2026 ainsi que d'une consultation complémentaire dudit fichier en date de ce 3 juillet 2026 que le débiteur saisi fait l'objet des formalités suivantes :

- avis de saisie mobilière déposé par Maître Emmanuel Borgers agissant pour compte de l'étude des huissiers de justice Rewal sc en date du 3 février 2025 à la requête de la Ville d'Andenne à 5300 Andenne, Place du Chapitre, 7, pour le remboursement d'une créance privilégiée au titre de taxe communale pour un montant de cinquante euros et septante-quatre cents (EUR 50,74) ;
- saisie arrêt exécutoire signifiée par le Team Recouvrement de Namur 2 précité en mains de la Mutualité Chrétienne (tiers saisi) sur toutes sommes pouvant revenir au débiteur saisi, inscrite au fichier des avis de saisie en date du 26 mai 2025 pour le remboursement d'une créance privilégiée de mille trois cent quarante-et-un euros et vingt-quatre cents (EUR 1.341,24) de nature non précisée ;
- saisie arrêt exécutoire signifiée par le Team Recouvrement de Namur 2 précité en mains de la Mutualité Chrétienne (tiers saisi) sur toutes sommes pouvant revenir au débiteur saisi, inscrite au fichier des avis de saisie en date du 21 août 2025 pour le remboursement d'une créance privilégiée de neuf cent trente-et-un euros et quarante-neuf cents (EUR 931,49) de nature non précisée ;
- avis de commandement préalable à saisie-exécution immobilière déposé par Maître Jennifer Philippart agissant pour compte de l'étude des huissiers de justice Rewal sc en date du 8 septembre 2025 à la requête de CREDIALYS, créancier poursuivant, pour le remboursement d'une créance de cinq mille deux cent soixantesix euros et quatre cents (EUR 5.266,04) ;
- avis de commandement préalable à saisie-exécution mobilière déposé par Maître Gabrielle Bruyère agissant pour compte de l'étude des huissiers de justice Baptiste-Sitimus en date du 10 septembre 2025 à la requête de la Région Wallonne à 5000 Namur, Boulevard Ernest Mélot, 30, pour le remboursement d'une créance privilégiée au titre de taxe régionale pour un montant de cent nonante-cinq euros et deux cents (EUR 195,02) ;

- saisie arrêt exécutoire signifiée par le Team Recouvrement de Namur 2 précité en mains de la Caisse des Congés Payés de l'alimentation belge (tiers saisi) sur toutes sommes pouvant revenir au débiteur saisi, inscrite au fichier des avis de saisie en date du 18 novembre 2025 pour le remboursement d'une créance privilégiée de huit cent septante-cinq euros et quarante-sept cents (EUR 875,47) de nature non précisée ;
- saisie arrêt exécutoire signifiée par le Team Recouvrement de Namur 2 précité en mains de la Caisse des Congés Payés de l'alimentation belge (tiers saisi) sur toutes sommes pouvant revenir au débiteur saisi, inscrite au fichier des avis de saisie en date du 18 novembre 2025 pour le remboursement d'une créance privilégiée de mille trois cent seize euros et quatre-vingt-un cents (EUR 1.316,81) de nature non précisée.
- avis de saisie mobilière déposé par Maître Emmanuel Borgers agissant pour compte de l'étude des huissiers de justice Rewal sc en date du 12 mai 2026 à la requête de la Ville de Namur à 5000 Namur, Esplanade de l'Hôtel de Ville, 1, pour le remboursement d'une créance privilégiée pour un montant de cent seize euros (EUR 116,00) ;
- avis de commandement préalable à saisie-exécution mobilière déposé par Maître Emmanuel Borgers agissant pour compte de l'étude des huissiers de justice Rewal sc en date du 22 juin 2026 à la requête de la Ville d'Andenne précitée pour le remboursement d'une créance privilégiée pour un montant de trois cent nonante-et-un euros et sept cents (EUR 391,07) ;
- saisie arrêt exécutoire signifiée par le Team Recouvrement de Namur 2 précité en mains de Waarborg- en Sociaal Fonds voor de Voedingsnijverheid (tiers saisi) sur toutes sommes pouvant revenir au débiteur saisi, inscrite au fichier des avis de saisie en date du 22 juin 2026 pour le remboursement d'une créance privilégiée de neuf cent nonante euros et cinquante cents (EUR 990,50) de nature non précisée.

XIV. Registre des gages

Le notaire instrumentant a informé les parties du fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le notaire a consulté le registre des gages en date du 3 juillet 2026 et cette recherche s'est avérée négative.

XV. Transfert des risques – Assurances

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.

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.

En conséquence l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'assurance du bien contre les risques précités à compter du jour de l'adjudication définitive.

XVI. Impôts

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

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

XVII. 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.

C. ORGANISATION, MODALITÉS PARTICULIÈRES ET CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

I. Mise à prix

La mise à prix est fixée à **septante mille euros (70.000,00 €)**.

Par dérogation aux conditions générales reprises ci-après, si personne n'offre la mise à prix, le créancier requérant demandera au notaire instrumentant de retirer le bien de la vente.

II. Enchère minimum

Le montant minimum des enchères est fixé 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.

III. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 9 septembre 2026 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 17 septembre 2026 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément aux alinéas 6 et suivants de l'article IV des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

IV. 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'Etude du notaire soussigné le 24 septembre 2026 à 15h00.

V. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires à partir de la semaine du 5 août 2026 les mercredis de 18h à 19h et samedis de 11h à 12h.

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses

préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

Le notaire soussigné se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Le notaire soussigné rappelle par ailleurs le prescrit de l'article 1580, alinéas 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant. »

VI. Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées :

- sur le site internet biddit.be, le site de la fédération royale du notariat belge (www.notaire.be/immo), le site www.immoweb.be., sur le site Market Place - et l'affiche sur le bien.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement.

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

Par dérogation aux conditions générales reprises ci-après, il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

I. 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.

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication priment.

II. Adhésion

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

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

III. 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 :

- suspendre la vente ;
- retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- 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 ;
- 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 ;
- exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- 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.
- 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 de 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

IV. 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.

V. 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 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

VI. 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.

VII. 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 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères.

VIII. La clôture des enchères

Article 13 : Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

IX. Refus de signer le PV d'adjudication Article

14 :

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

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

de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10% (dix pourcent)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.
-

X. 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.

XI. 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.

XII. 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.

XIII. 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.

XIV. Adjudication à un colicitant

Article 19 : L'adjudicataire colicitant 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 colicitant n'est pas permise.

XV. Porte-fort

Article 20 : L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce délai dans les procès-verbaux d'adjudication) 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.

La ratification devra intervenir par acte authentique et devant le notaire qui a procédé à l'adjudication ou lui être signifiée par exploit d'huissier.

XVI. Déclaration de command

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

XVII. Caution

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

XVIII. 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).

XIX. Prix

Article 24 : L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'Etude 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.

XX. Frais

Article 25 :

1°. A charge de l'adjudicataire

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

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la**

clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pourcent (28,00%) pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pourcent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- vingt virgule zéro cinq pourcent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule nonante pourcent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit virgule dix pourcent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule quarante-cinq pourcent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule nonante pourcent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule cinquante pourcent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule vingt pourcent (16,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule nonante pourcent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule soixante pourcent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze virgule vingt pourcent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pourcent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;

- quatorze virgule septante pourcent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pourcent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pourcent (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 pourcent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule quinze pourcent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze virgule zéro cinq pourcent (14,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pourcent (13,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingts pourcent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pourcent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pourcent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pourcent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pourcent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pourcent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pourcent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pourcent (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 pourcent (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 pourcent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de commanditaire 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 à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de commanditaire, 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.

En cas de retrait

En outre, en cas de retrait de la vente, le créancier poursuivant remboursera au notaire soussigné :

- si le bien, au moment du retrait, n'a pas encore été exposé à la vente, les frais et vacations généralement quelconques exposés par le notaire soussigné en vue de la vente, étant notamment tous les frais d'organisation, de visites des lieux, de visites éventuellement assumées par l'étude dudit notaire, de publicité, d'affiches et autres supports, de correspondances, de dossiers et devoirs divers, de tous cahiers des charges et procès-verbaux, dont le notaire soussigné rendra compte, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée s'y rapportant ;

- si le bien, au moment du retrait, a été exposé en vente, les frais et vacations généralement quelconques dont question ci-avant, ainsi que le tiers de l'honoraire se rapportant à l'enchère la plus élevée obtenue lors de la dernière séance avec un minimum de deux cent cinquante (250) euros hors TVA.

XXI. 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 le vendeur 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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

XXII. 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 est fixé conventionnellement à dix pourcent (10 %) /an.

XXIII. 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'Etude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

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

pris en charge par l'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'adjudicataire défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel adjudicataire a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier requérant 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.

XXIV. Pouvoirs du mandataire

Lorsque le créancier poursuivant, 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.

XXV. Avertissement

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.

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur base de pièces et uniquement sur base de pièces.

E. DEFINITIONS

Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

L'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère

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'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.

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 ;

La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum.

Le notaire détermine l'enchère minimum.

La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

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

Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

C. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

D. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

DONT PROCES-VERBAL, établi par Nous, Notaire, en l'Etude à Andenne, à la date précitée, et après lecture silencieuse, signé par Nous, Notaire.