

CAHIER DES CHARGES SPECIAL

L'AN DEUX MILLE VINGT - QUATRE.

Le dix-neuf juillet.

Nous, Maître **Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**, Notaire de résidence à Namur (premier canton),

procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(...)

Comparant dont l'identité bien connue du Notaire instrumentant a été établie au vu du registre national des personnes physiques et de la carte d'identité.

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** »,

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- Les conditions spéciales ;
- Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude :

Louis JADOUL & Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE - Notaires à 5004 Namur/Bouge Chaussée de Louvain 383

Tel. (081) 22.02.88

Fax. (081) 23.18.16

info@jadoul-depaul.be

DESCRIPTION DU BIEN

PROFONDEVILLE – Première division – PROFONDEVILLE

Dans le complexe dénommé « Club House de la Hulle », situé Chemin des mésanges, 31, cadastré section B numéro 0142K6P0000 pour une contenance cadastrale de cinq hectares nonante-trois ares quarante-neuf centiares (5ha 93a 49ca) et contenant d'après titre six hectares douze ares vingt centiares (6ha 12a 20ca) ;

1/ **Le STUDIO numéro 8** (A2/8) situé au deuxième étage et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un living avec coin à manger, une cuisine, un water Closed et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée :

Les six cent quatre-vingt-trois/cent millièmes des parties communes dont le terrain,

2/ L'EMPLACEMENT DE PARKING numéro 8 (P8) situé au rez-de-chaussée, ne comprenant pas de quotités spécifiques.

Décrits ensemble au cadastre comme suit : « ENTITE PRIV. (A2/8/P8) » et repris ensemble sous l'identifiant parcellaire section **B** numéro **0142K6P0043**.

Revenu cadastral global non indexé : deux cent nonante-deux euros (292 EUR).

deuxième
feuillet double

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

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

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

RAPPEL DE L'ACTE DE BASE ET ACTES DE BASE MODIFICATIFS

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, en date du vingt-deux mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au Bureau des hypothèques le six juin suivant, volume 7812, numéro 28 suivi d'un acte de base modificatif dressé le trente mars mil neuf cent septante-sept par le même notaire, transcrit le 19 avril suivant volume 8554 numéro 4 et d'un acte de base modificatif reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi le cinq juin deux mille quinze transcrit le dix juin suivant sous la référence 45-T-10062015-07972.

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à dix mille euros (10.000 EUR).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi dix-neuf août deux mille vingt-quatre à quinze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi vingt-sept août deux mille vingt-quatre à quinze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi trois septembre deux mille vingt-quatre à onze heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs par rendez-vous préalable à prendre en l'étude des Notaires Louis JADOUL et Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la libre disposition, après s'être acquitté 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 est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de

préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

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

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes - conditions spéciales – acte de base.

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes ou de conditions spéciales.

Par ailleurs, le titre de propriété du vendeur ne contient ni servitudes, ni conditions spéciales à l'exception de ce qui suit :

« STIPULATIONS PARTICULIERES.

L'acte reçu par le Notaire Etienne de FRANQUEN, à Namur le vingt-six avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, stipule notamment ce qui suit :

« Le « Club House » a été raccordé à l'eau de ville, aux frais de la société anonyme « Le Soleil Levant », la consommation d'eau ainsi que l'entretien général des conduites sont à charge des propriétaires

qui profitent de cette alimentation en fonction de leurs quotités par rapport au total desservi. La Chapelle et les ateliers ne sont pas raccordés ainsi que le bassin de natation très grand consommateur d'eau, qui est uniquement relié à l'eau de source gratuite ».

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits, actions et obligations résultant desdites servitudes ; il s'oblige à les faire reproduire dans tous les actes de dispositions ultérieurs.

La vente a lieu, en outre, aux charges, clauses et conditions reprises dans l'acte de base ainsi que dans l'acte de base modificatif dont question ci-avant.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé à ce sujet.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet le bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, pour autant qu'ils soient encore d'application.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du dix juin deux mille vingt-quatre, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Notaire que :

Le syndic a répondu à cette lettre le vingt et un juin deux mille vingt-quatre. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le Notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le Notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

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

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

PRIVILÈGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic ;

URBANISME- STATUT ADMINISTRATIF

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », est disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

1) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, le vendeur 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 sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

L'adjudicataire reconnaît avoir été averti antérieurement aux présentes de la nécessité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sur son environnement, et sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la commune concernée, la conformité du bien et celle des éventuels travaux y effectués, ainsi que sur la possibilité d'affecter le bien, d'un point de vue administratif, à la destination qu'il souhaite lui donner ;

A ce propos, l'adjudicataire déclare qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques. (S'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...) ;

Le vendeur s'engage à prêter son concours à l'adjudicataire en vue d'effectuer toutes les formalités nécessaires à sa bonne information mais déclare que les informations par lui fournies sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

2) Voie d'accès à l'information

Le Notaire rappelle aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur 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 renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;

- l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99 paragraphe 1er, peut être obtenues en prenant appui sur le paragraphe 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
- qu'il est encore loisible au vendeur 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 ;

3) informations délivrées par la Ville de Profondeville :

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire instrumentant a, par courrier recommandé en date du dix juin deux mille vingt-quatre, demandé à la Ville de Profondeville, les informations urbanistiques relatives au bien vendu.

La Ville de Profondeville a répondu par courrier du treize juin deux mille vingt-quatre qui stipule textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 11/06/2024 relative à un bien sis à Profondeville, à Profondeville, Chemin des Mésanges, 31 - cadastré Division 1, section B n°142K6, appartenant à (...), nous vous transmettons, en pièce jointe, copie du tableau généré à titre d'information par notre système cartographique.

Nous vous invitons donc conformément aux articles D.IV.99, 100, 105 du CoDT à vérifier la teneur et la précision de ses informations, obligation qui incombe au titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant.

Vous trouverez, également ci-dessous les renseignements à fournir par les Administrations et visés par le CoDT en ses articles D.IV.97/7° et D.IV.99/2° ; 3° et 4.

Concernant la gestion des eaux

- *est situé en zone sous régime d'assainissement autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) dans sa version informatique disponible sur le site internet de la spge (<http://www.spge.be>).*
- *est situé en zone non égouttée.*

Le bien bénéficie d'un accès direct 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 ;

Cela signifie que la voirie accessible présente des points de raccordement potentiels à la distribution d'eau et d'électricité. Le raccordement pourrait néanmoins occasionner au demandeur de celui-ci des frais d'extension du réseau. Il incombe dès lors au demandeur de s'adresser aux gestionnaires des réseaux d'électricité et d'eau afin de bien appréhender les coûts engendrés par un raccordement et une éventuelle extension des réseaux.

Le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Information Câbles et Conduite asbl) -www.klim-cicc.be- met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriées sur le sol de la Région wallonne.

Concernant les permis :

- a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme n°85/2008 délivré le 21/10/2008 à (...) – Lambotte, ce permis a été délivré en vue de la conversion de locaux de détente en 2 logements.*
- a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme n°68/20174 à (...) ce permis a été délivré en vue de la création d'un logement à partir d'un bâtiment existant.*
- A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme n°78/2019 délivré le 31/01/2020 à (...) ce permis a été délivré en vue de la transformation d'un immeuble.*
- A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme n°29/2023 délivré le 22/08/2023 à (...) ce permis a été délivré en vue d'aménagements divers.*
- A fait l'objet d'une déclaration environnementale n°2018-10 délivrée le 6/02/2018 à ORES, cette déclaration a été délivrée en vue du placement d'une cabine électrique.*
- N'a fait l'objet d'aucun permis unique ni permis d'environnement.*
- N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 ou n°2 datant de moins de deux ans.*
- N'a pas fait l'objet d'observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 relatif à la division non soumise à permis.*

Concernant le 4° de l'article D.IV.99 §1 :

Nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par procès-verbal concernant ce bien.

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

De plus, la commune de Profondeville ne dispose pas de :

- Schéma ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;
- Guide ou d'un projet de guide de communal d'urbanisme ;
- Plan d'expropriation ou de biens soumis au droit de préemption ;
- Périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- Biens inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- Réserve naturelle domaniale ou agréée, de réserve forestière ;
- De cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57.2° à 4° ;
- De plan relatif à l'habitat permanent ;
- De périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- Biens grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- De projets de modifications de plan secteur.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

- **Parcelle pour laquelle l'administration n'a pas de données sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle.**

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Il appartiendra aux futurs auteurs de projet de vérifier l'adéquation des équipements existants aux projets qu'ils envisageront et d'en supporter les charges éventuelles.

Tous les équipements dont la parcelle serait dépourvue sont à charge du demandeur.

Liste des impétrants

S.W.D.E Société Wallonne des Eaux	
<u>Service administratif :</u>	<u>Service Client :</u>
Avenue des Dessus de Lives, 10 5101 Namur	087/ 87 87 87 Lun au Ven : 8h – 20h Sam : 8h – 13h
http://www.swde.be	
PROXIMUS	VOO
Boulevard du Roi Albert II, 27 1030 Bruxelles 0800/33 800	Rue de l'Ange, 81 5000 Namur 0800/43 111
http://www.proximus.be	http://www.voo.be
ORES Service gaz et électricité	
<u>Service administratif :</u>	<u>Service Client et déménagement</u>

Avenue Albert 1 ^{er} , 19 5000 Namur 078/15 78 01	071/ 96 37 91
http://www.ores.be	
SPGE Société Publique de Gestion de l'Eau	
Avenue de Stassar, 14/16 5000 Namur 087/29 31 20	
http://spge.be	

Tableau généré à titre d'information par notre système cartographique :

Enquête notaire

Parcelle concernée	Division: PROFONDEVILLE 1 DIV/PROFONDEVILLE Section: B Numéro: B 142 K 6 INS: 92101 Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Chemin des Mésanges, 31, 5170 Profondeville Chemin des Mésanges, 31, 5170 Profondeville
---------------------------	--

<p>Plan de secteur</p>	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> NAMUR</p> <p>2 Zone(s) d'affectation : Services publics et équipements communautaires ares Forestière</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt paysager <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<p>Guides Régionaux d'Urbanisme</p>	<p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 92101-RMR-0001-01 Libellé: Profondeville Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: lci</p> <p>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 92101-REP-0001-01 Libellé: Profondeville Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p>

	<p>Liendoc: Ici</p> <p>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non</p> <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui</p> <p>Code carto: 92101-RCB-0002-01</p> <p>Libellé: Règlement communal concernant la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse</p> <p>Historique dossier: arrêté du 31/08/1983 (Ministre (arrêté))</p> <p>Liendoc: Ici</p> <p>Code carto: 92101-RCB-0001-01</p> <p>Libellé: Règlement communal pour la protection des arbres et des espaces verts</p> <p>Historique dossier: arrêté du 24/10/1978 (Roi (arrêté))</p> <p>Liendoc: Ici</p>
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Oui
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non
SDC/Zone d'affectation	Parcelle située en SDC (Anciennement Schéma de structure communal) <u>Zone d'affectation</u> : Equipement accessible au public

	<p><u>Zone d'affectation</u> : Espace ouvert végétalisé</p> <p><u>Zone d'affectation</u> : Equipement technique</p> <p><u>Zone d'affectation</u> : Espace forestier</p>
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Zones d'assainissement	2 type(s) de zone(s) : Autonome (RAA) Autonome (RAA)
Cours d'eau	<p>Voies navigables : Non A 50 mètres: Non</p> <p>Non navigables de 1ère catégorie : Non A 50 mètres: Non</p> <p>Non navigables de 2ème catégorie : Non A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 3ème catégorie : Non A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables non classés : Non A 50 Mètres : Non</p> <p>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non A 50 mètres : Non</p>
Aléa d'inondation	
<p>Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.</p>	La parcelle n'est située dans aucune zone

Axe de ruissellement concentré	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Oui Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Oui</i>
Zone de prévention des captages (SPW)	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
Parc naturel	<i>Parcelle située dans un parc naturel : 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 de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</i>
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP: Oui 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 <i>La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)</i>	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON</i>
Wateringue	<i>Parcelle contenant une wateringue : Non</i>
Canalisations de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
Seveso	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non</i>
Banque de données de l'Etat des Sols:	<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 Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</i>

	<p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Eboulement	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Oui
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	<p>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Oui</p> <p>Libellé : Suppression</p> <p>Date 07-07-1914</p> <p>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Oui</p> <p>Libellé : suppression</p> <p>Date 07-07-1914</p>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
Zone de contraintes karstique	La parcelle n'est pas reprise sur la carte des zones karstiques de la Région Wallonne

Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Validité de l'existence du logement

Après avoir été expressément interpellé par le notaire, le vendeur déclare que la destination actuelle du bien consiste en une unité de logement à savoir un studio et un emplacement de parking et que cette destination est régulière. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune contestation à cet égard.

L'acquéreur est avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du bien vendu ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Implantation commerciale – Règles et permis

a) Normes

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- zone de services publics et équipements communautaires ;
- zone forestière ;
- Périmètre d'intérêt paysager ;
- est situé en zone de régime d'assainissement autonome ;
- est situé en zone non égouttée ;

Le vendeur déclare que le bien vendu est repris à l'inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel.

b) Autorisations en vigueur

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation
Le bien a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants :

- *permis de bâtir ou d'urbanisme n°85/2008 délivré le 21/10/2008 à (...), ce permis a été délivré en vue de la conversion de locaux de détente en 2 logements.*
- *permis de bâtir ou d'urbanisme n°68/20174 à (...) ce permis a été délivré en vue de la création d'un logement à partir d'un bâtiment existant.*

- *permis de bâtir ou d'urbanisme n°78/2019 délivré le 31/01/2020 à (...), ce permis a été délivré en vue de la transformation d'un immeuble.*
- *permis de bâtir ou d'urbanisme n°29/2023 délivré le 22/08/2023 à (...) ce permis a été délivré en vue d'aménagements divers.*
- *déclaration environnementale n°2018-10 délivrée le 6/02/2018 à ORES, cette déclaration a été délivrée en vue du placement d'une cabine électrique.*

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Il n'est visé ni par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine... ;

4. Zones à risque

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation mais est situé à proximité d'un axe de ruissellement élevé. Pour le surplus, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a jamais fait l'objet d'inondations.

5. État du sol – information – garantie

I. Etat du sol : information – titularité – non contractualisation - renonciation à nullité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols relatifs au bien précité, daté du dix-sept juin deux mille vingt-quatre, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé les candidats adjudicataires, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne sur le site de la vente.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination :

Le cédant déclare que le bien est destiné à l'usage suivant : **“type résidentiel”**.

2) Déclaration du cédant (absence d'information complémentaire) :

Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

D. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaîtra, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, que le cédant s'est acquitté des obligations d'information préalablement à la formation de la cession.

6. Patrimoine naturel

Il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

7. Code Wallon de l'Agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit

Observatoire la vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, les termes « biens immobiliers agricoles » s'entendant comme étant « les biens immobiliers bâtis au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien vendu est repris en zone des services publics et équipements communautaires au plan de secteur et n'est pas repris dans la base de données du SIGeC.

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

8. Décret SEVESO

Le Notaire instrumentant informe les parties du contenu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial ayant entre autre pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.4, « les périmètres visés à l'article D.IV.57 ».

Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

L'acquéreur est informé de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme, ...).

Le vendeur déclare, cependant, que le bien est situé à proximité d'un site Seveso à Profondeville.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que, à sa connaissance :

1. Généralité :

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100, le bien bénéficie 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.

2. Câbles et conduites en sous-sol (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>)

la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien. Le vendeur déclare qu'un collecteur d'eau, proche de la limite arrière de propriété, traverse le bien de part en part.

3. Citerne à Mazout-Gaz : Code Wallon de l'environnement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout ou à gaz.

Le vendeur déclare que la copropriété n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), mais qu'elle est équipée d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, savoir 10.935 litres, de sorte que le bien vendu est soumis aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois et qu'une déclaration environnementale de classe III est requise. Pour le surplus, le vendeur déclare cependant ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière. Le vendeur déclare que la citerne en question a été installée avant le vingt-neuf novembre deux mille trois, à savoir en 1972, de sorte que ladite citerne a été soumise à un contrôle de conformité, par un technicien agréé, aux termes duquel une attestation a été délivrée et que le vendeur remettra à l'acquéreur. L'attestation de conformité a été réalisée par la société CERTITANK. Le prochain contrôle devra intervenir au plus tard pour le vingt-trois septembre deux mille trente-deux. L'attestation de conformité conclut que :

« Le réservoir est étanche et peut être maintenu en service.

Une prochaine visite doit avoir lieu dans les 10 ans et avant le 23/09/2032.

Une plaquette verte a été apposée sur la tuyauterie de remplissage ».

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf du Conseil régional wallon, relatif au permis d'environnement, rédigé comme suit :

« §1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été

constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. ».

Le vendeur déclare que le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis d'environnement « Classe 3 » approuvé par la commune de Profondeville en date du vingt-cinq mai deux mille vingt (validité : 10 ans).

5. Procès-verbal de Contrôle des installations électriques

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du vingt-quatre juin deux mille vingt-quatre dressé par ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, l'acquéreur est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions du Livre 1.

L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Il reconnaît avoir été informé par le(s) notaire(s) des sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019 ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

6. Performance énergétique

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mille neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, publié au moniteur belge le vingt-deux décembre deux mille neuf et entré en vigueur le même jour.

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique

20240702000701, établi par Monsieur Pierre-Alain BERNARD en date du deux juillet deux mille vingt-quatre.

La copie dudit certificat sera publiée lors de la publicité. L'adjudicataire reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature de la convention de vente.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

7. Chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Pour le surplus, l'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de constituer et compléter à l'avenir un tel dossier, s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Le vendeur déclare en outre, qu'il existe un dossier d'intervention ultérieur pour les communs du bâtiment. Il est consultable au bureau du syndic.

8. CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que l'emplacement de parking n'est pas raccordé à l'eau.

9. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.
- Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

b) À propos des normes applicables en matière de logement

Les comparants déclarent que le Notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés. Le vendeur déclare que ledit Décret n'est pas d'application pour le bien vendu.

Ainsi que sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, dans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs incendie conformes à la législation en vigueur.

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

D. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

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.

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

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.

Impôts

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

Adjudication sous condition suspensive

Le notaire exclut expressément la faculté prévue à l'article 16 du présent cahier des charges, excluant ainsi la possibilité d'adjuger sous condition suspensive de l'obtention par l'adjudicataire d'un financement. La vente sera dès lors définitive dès l'acceptation de l'enchère la plus élevée par le vendeur.

Paiement du prix et intérêt de retard

Passés les délais de paiement prévus dans les conditions générales de vente ci-dessous, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts à concurrence de dix pour cent (10%) l'an

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.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre-autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers à 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- L'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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.

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 alinéa 2 du C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 septante pour cent (19,70%), 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 soixante-cinq pour cent (18,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), 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 vingt-cinq pour cent (17,25%), 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 septante-cinq pour cent (16,75%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), 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 zéro cinq pour cent (16,05%) 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 pour cent (15,80%) 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 pour cent (15,50%) 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 dix pour cent (15,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) 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 quarante-cinq pour cent (14,45%) 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 trente-cinq pour cent (14,35%), 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 pour cent (14,20%), 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 pour cent (13,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le

vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui

de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

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 vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre

augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

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

DROIT D'ÉCRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Namur, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.