Dossier : EP-35438

CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.
Le vingt-quatre novembre.
Nous, Maître Alexandre BUGGENHOUT, Notaire à la résidence de Namur (premier canton), procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit, à la requête et en présence de :

premier feuillet

Ci-après dénommée : « le vendeur ».
Dressons ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-après, conformément à l'article XX.193. du Code de droit économique. En outre, conformément à l'article 1326 du Code judiciaire, la présente procédure sera notifiée aux créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits, ainsi qu'aux créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, afin de la rendre purgeante.
Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
A. Conditions spéciales de vente ;
B. Conditions générales de vente ;
C. Les définitions ;
D. Procuration ;
E. Dispositions finales.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'Étude
La société à responsabilité limitée Sceau Not, Société Notariale (Notaires Louis JADOUL, Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Corinne BRISON, et Alexandre BUGGENHOUT), à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 383.
Numéro de téléphone : 081/22.02.88.
Adresse mail : info@sceau-not.be.
Description du bien
SAMBREVILLE - 2e DIVISION - ARSIMONT

SN0008406

Une maison de commerce à usage de boulangerie, avec toutes dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis Rue d'Auvelais, numéro 56, cadastré selon titre de propriété, et selon matrice cadastrale récente, section D, numéros 0719S4P0000 (repris au cadastre en nature de maison, pour une contenance de un are soixante-trois centiares (1a 63ca)), et 0719T4P0000 (repris au cadastre en nature de boulangerie, pour une contenance de cinq ares quarante-deux centiares (5a 42ca)), pour une contenance totale de sept ares cinq centiares (7a 5ca).

Revenu cadastral non indexé :

- pour la parcelle cadastrée section D, numéro 0719S4P0000 : sept cent six euros (706 EUR) ;

- pour la parcelle cadastrée section D, numéro 0719T4P0000 : quatre mille huit cent six euros (4.806 EUR).

Soit un revenu cadastral total non indexé de cinq mille cinq cent douze euros (5.512 EUR).

Ci-après dénommé : « le bien ».

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.

Les immeubles par incorporation, toute réserve de combustible, ainsi que les accessoires immobiliers, y compris documentaires (exemples : permis, certifications, DIU, etc.) sont compris dans la vente.

Il est précisé à titre informatif qu'à défaut d'exclusion expresse et écrite, font notamment partie de la vente les éléments de la cuisine et de la salle de bains, si celles-ci sont équipées (tant l'ameublement que les appareils), ainsi que les appareils sanitaires, de distribution d'eau et d'électricité et toute installation de chauffage se trouvant dans le bien et immobilisée par incorporation. Il en est de même, généralement, de toute installation technique. Sont donc compris dans la vente, notamment, les éviers, lavabos, douches, baignoires, toilettes, interrupteurs et prises électriques, cuves, chaudières, système de régulation de chauffage, radiateurs, systèmes de production d'eau chaude, systèmes d'alarme, d'ouverture automatique de portes ou de portails, et systèmes d'éclairage extérieur, ainsi que les lampes ou lampadaires extérieurs eux-mêmes.

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.

S'agissant d'une vente réalisée dans le cadre d'une procédure de faillite, l'attention du futur adjudicataire est expressément attirée sur les circonstances particulières entourant la présente vente et, notamment, sur les éléments suivants :

- le bien se trouve dans un état général nécessitant d'importants travaux de rénovation, de réparation, de remise en état et, le cas échéant, de mise en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables ;

- de nombreuses parties du bien sont actuellement encombrées de machines, équipements professionnels, mobilier, matériaux, objets divers, déchets et encombrants de toute nature ;

- en raison de cet encombrement, certaines pièces ou parties de pièces n'ont pu faire l'objet d'une visite, d'une inspection ou d'un examen complet, de sorte que leur état matériel exact n'a pu être constaté ;

- les machines, équipements, mobiliers, matériaux, objets divers, déchets et encombrants subsistant dans le bien sont réputés dépourvus de toute valeur dans le cadre de la présente vente et ne font l'objet d'aucune valorisation distincte ou particulière. Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité ou réduction du prix de ce chef. Son attention est également attirée sur le fait qu'après l'enlèvement desdits biens et encombrants, pourraient apparaître des défauts, dégradations ou travaux nécessaires qui n'étaient pas visibles ou décelables lors de ses visites. Sous réserve des dispositions impératives auxquelles il ne peut être dérogé et des garanties auxquelles le vendeur ne pourrait légalement renoncer, le futur adjudicataire reconnaît que l'impossibilité matérielle d'inspecter intégralement certaines parties du bien ne constituera pas, à elle seule, un motif de remise en cause de la vente, de réduction du prix ou de demande d'indemnisation ;

deuxième feuillet

- la masse faillie ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour assurer, préalablement à la vente, le débarrassage, l'évacuation des biens et encombrants, le nettoyage ou la remise en état du bien ;

- compte tenu notamment de l'état général du bien, de son encombrement, de son inoccupation et de l'absence de moyens financiers disponibles dans le cadre de la faillite, certaines vérifications, inspections, contrôles, entretiens et interventions techniques normalement susceptibles d'être effectués préalablement à une vente immobilière n'ont pu être réalisés et ne pourront l'être ;

- le vendeur n'est pas en mesure de garantir le bon état, le fonctionnement, l'état d'entretien ou la conformité des installations et équipements présents dans l'immeuble, notamment les installations de chauffage, électriques, sanitaires, d'alimentation et d'évacuation des eaux, de production d'eau chaude, de ventilation, ainsi que les installations et équipements professionnels ou anciennement affectés à l'exploitation de la boulangerie. Le fonctionnement effectif de ces installations et équipements n'a pas nécessairement pu être vérifié et ceux-ci peuvent présenter des dysfonctionnements, défauts, dégradations, vétustés ou anomalies, voire nécessiter des réparations, adaptations, remplacements ou mises en conformité, éventuellement importants.

En conséquence, le futur adjudicataire déclare être pleinement informé de la situation matérielle particulière du bien, de son état apparent, de son encombrement, de l'état des installations et équipements ainsi que des limites des constatations et vérifications qui ont pu être effectuées préalablement à la vente. Il lui appartient de tenir compte de l'ensemble de ces éléments dans son appréciation du bien et dans la détermination de son enchère.

Le futur adjudicataire prendra le bien dans l'état matériel, d'entretien, de fonctionnement et d'encombrement dans lequel il se trouvera au jour de son entrée en jouissance. Il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de tous travaux de rénovation, de réparation, de nettoyage, de débarras, d'évacuation, de remplacement, d'adaptation et de mise en conformité qui pourraient s'avérer nécessaires, sans pouvoir exiger de la masse faillie ou du Curateur qu'ils interviennent à quelque titre que ce soit à cet égard, ni prétendre à une quelconque indemnisation ou réduction du prix de ce chef.

L'ensemble des installations, équipements et biens mobiliers éventuellement laissés dans l'immeuble sont repris dans leur état actuel, sans garantie particulière quant à leur fonctionnement, leur état d'entretien, leur conformité réglementaire ou leur aptitude à l'usage auquel ils étaient précédemment destinés.

Le futur adjudicataire reconnaît expressément avoir été informé de ces circonstances particulières et accepte d'acquérir le bien en pleine connaissance de cause, sans pouvoir se prévaloir ultérieurement des éléments précités pour solliciter la résolution ou la remise en cause de la vente, une réduction du prix ou une indemnisation, sous réserve des dispositions légales impératives auxquelles il ne peut être dérogé et des obligations auxquelles le vendeur demeure légalement tenu.

Origine de propriété

Toutes les parties à cet acte donnent par leur signature leur accord pour que leurs données (nom, prénom(s), lieu et date de naissance, etc.) soient reprises dans des actes futurs en fonction de l'historique de propriété. Elles ne souhaitent pas en être informées à chaque fois.

Le futur adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cinquante mille euros (50.000 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 EUR) 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 **jeudi 07 janvier 2027 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 15 janvier 2027 à 10 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 procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Étude du Notaire soussigné le **jeudi 21 janvier 2027 à 10 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs par rendez-vous préalable à prendre en l'Étude Sceau Not, Société Notariale (Notaires Louis JADOUL, Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Corinne BRISON, et Alexandre BUGGENHOUT), à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 383.

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

Transfert de propriété

Le futur adjudicataire devient propriétaire du bien au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance - Occupation

Le futur adjudicataire aura la jouissance du bien après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

Le vendeur déclare que bien est libre d'occupation.

Droit de préemption - Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

troisième feuillet

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le Notaire soussigné 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.

État du bien - Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou 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 le futur 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

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. Le futur adjudicataire 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.

Dégâts du sol ou du sous-sol

Le futur 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, le futur 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

Le futur 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.

Situation hypothécaire

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

L'attention du futur adjudicataire est attirée sur le fait que, compte tenu de l'inoccupation du bien, de son état général et de sa situation particulière, le Curateur indique ne pas avoir pu obtenir le maintien ou la souscription d'une couverture d'assurance ordinaire couvrant le bien.

Les risques demeurent toutefois à charge du vendeur jusqu'au moment où l'adjudication devient définitive. De sorte que si le bien est détruit ou endommagé par un cas fortuit ou un cas de force majeure, c'est au vendeur à en supporter la perte financière.

Abonnements eau, gaz, électricité

Le futur 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

Le futur adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien 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 soussigné 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 le futur 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-après, le futur adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts à

concurrence de 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.

Dispositions administratives

Urbanisme et aménagement du territoire

I. Urbanisme

Les parties se déclarent informées de ce que chaque bien immeuble est régi par des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens 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 officieuse.

1. Obligations réciproques entre cocontractants

quatrième feuillet

De façon générale, le vendeur s'engage à informer le futur 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 du futur 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, etc.), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, le futur 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.

Le futur adjudicataire reconnait avoir été averti antérieurement aux présentes de la nécessité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien, sur son environnement, et sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la ville 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, le futur 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, etc.).

Le vendeur s'engage à prêter son concours au futur 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 soussigné 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.) ;
- que 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

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire soussigné a, par courrier recommandé en date du 30 octobre 2026, demandé à la ville de Sambreville, les informations urbanistiques relatives au bien.

Ladite ville a répondu par courrier du 13 novembre 2026 qui stipule textuellement ce qui suit :

« *[on omet]*

Parcelle concernée	*Division: SAMBREVILLE 2 DIV/ARSIMONT/* *Section: D* *Numéro: D 719 S 4* *INS: 92137* *Surface **mesurée** sur le plan cadastral (susceptible de différer de la surface **"fiscale"** reprise à la matrice cadastrale) : 1.85 ares* *Nature du bien : maison d'habitation unifamiliale* *Adresse de la parcelle (Source:ICAR): **Rue d'Auvelais 56 , 5060 Arsimont***
Plan de secteur	*Nom du plan du secteur d'aménagement :* ***NAMUR*** *1 Zone(s) d'affectation:* *Habitat (100% soit 1.85 ares)* *Surcharges du plan de secteur* *Prescriptions supplémentaires* *Prescription supplémentaire : Non* *Avant-projet et projet de modification du plan de secteur* *Infrastructures en avant-projet ou projet : Non* *Périmètres des avant-projets et projets : Non*
Guides Régionaux d'Urbanisme	*Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non* *Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non* *Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: **Oui*** *Code carto: 92137-RMR-0001-01* *Libellé: SAMBREVILLE* *Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 arrêté du 25/02/1999 arrêté du 20/05/1999 arrêté du 25/01/2001*

cinquième feuillet		*Liendoc: Ici* *Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité:* ***Oui*** *Code carto: 92137-REP-0001-01* *Libellé: SAMBREVILLE* *Historique dossier: arrêté du 15/11/1990 arrêté du 06/09/1991* *Liendoc: Ici* *Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non*
	Guides Communaux d'Urbanisme	*Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non* *Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse:* ***Oui*** *Code carto: 92137-RCB-0002-01* *Libellé: Règlement communal de bâtisse portant sur les mesures de sécurité concernant la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse* *Historique dossier: arrêté du 13/07/1979 (Roi (arrêté))* *Liendoc: Ici* *Code carto: 92137-RCB-0002-02* *Libellé: Règlement communal de bâtisse relatif à la protection contre l'incendie dans les immeubles, locaux et lieux accessibles au public Historique dossier: arrêté du 29/04/1982 (Ministre (arrêté))* *Liendoc: Ici*
	Schéma de Développement Communal	*Parcelle située en SDC : Non*
	Anciennement Schéma de Structure Communal	*Parcelle située en SSC – Anciennement Schémas de Structure communaux: Non*
	Permis d'Urbanisation	*Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non*
	Rénovation urbaine	*Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non*
	Revitalisation urbaine	*Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non*
	Sites à réaménager (SAR)	*Parcelle située dans un SAR: Non*
	Périmètre de reconnaissance économique	*La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non*
	Schéma d'Orientation local	*Parcelle concernée par un SOL: Non*
	Périmètre de remembrement	*Parcelle située dans un périmètre de*

urbain	*remembrement urbain: Non*
Article D.IV.22	*Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22: Non*
Zones d'assainissement	*1 type(s) de zone(s) :* *Collectif (RAC)*
Cours d'eau	*Axe du réseau hydrographique wallon: Non* *A 50 mètres: Non*
Aléa d'inondation *Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000).* *Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.*	*La parcelle n'est située dans aucune zone*
Axe de ruissellement concentré	*Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non* *Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non*
Zone de prévention des captages (SPW)	*Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non* *Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non* *Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non*
Parc naturel	*Parcelle située dans un parc naturel: Non*
Liste des arbres et haies remarquables	*Un arbre se trouve dans la parcelle: Non* *Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non* *Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non* *Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non* *La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non*
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	*Sélection située dans un PIP: Non* *Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non*

sixième feuillet

Zone Natura 2000	*Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000*
Zone Natura 2000 (100m)	*Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000*
Servitudes *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)*	*Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.*
Wateringue	*Parcelle contenant une wateringue: Non*
Canalisations de gaz Fluxys	*Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non* *Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres:* ***Oui***
Seveso	*Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non* *Zones contours des entreprises SEVESO: Non* *Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non* *Zones vulnérables SEVESO: Non*
Banque de données de l'Etat des Sols:	*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*
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	*La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines* *La parcelle a une* ***présence*** *de puits de mines* *La parcelle a une* ***présence potentielle*** *d'anciens puits de mines* *La parcelle n'a pas une présence de minières de fer* *La parcelle n'a pas une présence de karst*
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	*Parcelle située dans une cavité: Non*
Eboulement	*Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non* *La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non*
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	*Parcelle contenant un monument classé : Non* *Parcelle contenant un site classé : Non*

	Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non *Parcelle contenant un site archéologique classé : Non* *Parcelle contenant une zone de protection : Non*
Inventaire régional du patrimoine:	*Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non*
Carte archéologique	*La parcelle est concernée par la carte archéologique: **Oui*** *(100% soit 1.85 ares)*
Chemin de Grande Communication (Liège)	*Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non*
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	*Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non*
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	*Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers actifs: Non* *Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers clos: Non*

[on omet]

Parcelle concernée	*Division: SAMBREVILLE 2 DIV/ARSIMONT/* *Section: D* *Numéro: D 719 T 4* *INS: 92137* *Surface **mesurée** sur le plan cadastral (susceptible de différer de la surface **"fiscale"** reprise à la matrice cadastrale) : 5.67 ares* *Adresse de la parcelle (Source:ICAR):Arsimont, rue D'auvelais 56*
Plan de secteur	*<u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> :* ***NAMUR*** *1 Zone(s) d'affectation:* *Habitat (100% soit 5.67 ares)* *<u>Surcharges du plan de secteur</u>* *<u>Prescriptions supplémentaires</u>* *Prescription supplémentaire : Non* *<u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>* *Infrastructures en avant-projet ou projet : Non* *Périmètres des avant-projets et projets : Non*
Guides Régionaux	*Parcelle située en GRU - Anciennement Zones*

septième feuillet	***d'Urbanisme***	*Protégées en matière d'Urbanisme : Non* *Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non* *Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite:* ***Oui*** *Code carto: 92137-RMR-0001-01* *Libellé: SAMBREVILLE* *Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 arrêté du 25/02/1999 arrêté du 20/05/1999 arrêté du 25/01/2001* *Liendoc: Ici* *Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité:* ***Oui*** *Code carto: 92137-REP-0001-01* *Libellé: SAMBREVILLE* *Historique dossier: arrêté du 15/11/1990 arrêté du 06/09/1991* *Liendoc: Ici* *Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non*
	Guides Communaux d'Urbanisme	*Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non* *Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse:* ***Oui*** *Code carto: 92137-RCB-0002-01* *Libellé: Règlement communal de bâtisse portant sur les mesures de sécurité concernant la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse* *Historique dossier: arrêté du 13/07/1979 (Roi (arrêté))* *Liendoc: Ici* *Code carto: 92137-RCB-0002-02* *Libellé: Règlement communal de bâtisse relatif à la protection contre l'incendie dans les immeubles, locaux et lieux accessibles au public* *Historique dossier: arrêté du 29/04/1982 (Ministre (arrêté))* *Liendoc: Ici*
	Schéma de Développement Communal	*Parcelle située en SDC : Non*
	Anciennement Schéma de Structure Communal	*Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Non*

Permis d'Urbanisation	*Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non*
Rénovation urbaine	*Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non*
Revitalisation urbaine	*Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non*
Sites à réaménager (SAR)	*Parcelle située dans un SAR: Non*
Périmètre de reconnaissance économique	*La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non*
Schéma d'Orientation local	*Parcelle concernée par un SOL: Non*
Périmètre de remembrement urbain	*Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non*
Article D.IV.22	*Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22: Non*
Zones d'assainissement	*1 type(s) de zone(s) :* *Collectif (RAC)*
Cours d'eau	*Axe du réseau hydrographique wallon: Non* *A 50 mètres: Non*
Aléa d'inondation *Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000).* *Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.*	*La parcelle n'est située dans aucune zone*
Axe de ruissellement concentré	*Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non* *Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non*
Zone de prévention des captages (SPW)	*Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non* *Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non* *Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non*
Parc naturel	*Parcelle située dans un parc naturel: Non*
Liste des arbres et haies remarquables	*Un arbre se trouve dans la parcelle: Non* *Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non* *Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non*

		Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non *Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non* *La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non*
huitième feuillet	***ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)***	*Sélection située dans un PIP: Non* *Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non*
	Zone Natura 2000	*Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000*
	Zone Natura 2000 (100m)	*Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000*
	Servitudes *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)*	*Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.*
	Wateringue	*Parcelle contenant une wateringue: Non*
	Canalisations de gaz Fluxys	*Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non* *Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres:* ***Oui***
	Seveso	*Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non* *Zones contours des entreprises SEVESO: Non* *Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non* *Zones vulnérables SEVESO: Non*
	Banque de données de l'Etat des Sols:	*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*
	Zones de consultation obligatoires du sous-sol	*La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines* *La parcelle a une* ***présence*** *de puits de mines* *La parcelle a une* ***présence potentielle*** *d'anciens puits de mines*

	La parcelle n'a pas une présence de minières de fer *La parcelle n'a pas une présence de karst*
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	*Parcelle située dans une cavité: Non*
Eboulement	*Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non* *La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non*
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	*Parcelle contenant un monument classé : Non* *Parcelle contenant un site classé : Non* *Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non* *Parcelle contenant un site archéologique classé : Non* *Parcelle contenant une zone de protection : Non*
Inventaire régional du patrimoine:	*Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non*
Carte archéologique	*La parcelle est concernée par la carte archéologique:* ***Oui*** *(100% soit 5.67 ares)*
Chemin de Grande Communication (Liège)	*Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non*
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	*Modifications à l'atlas de la voirie vicinale:* ***Oui*** *Libellé: Divers plans* *Date: Null*
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	*Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers actifs: Non* *Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers clos: Non*

[on omet]

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme délivrés suivants :

- N° 57 le 03.11.1986 à pour l'agrandissement d'un atelier ;

- N° 20 le 21.09.1993 à pour l'extension d'une boulangerie ;

- N° 173 le 20.11.1989 à pour la restauration de la façade de son immeuble.

Le bien en cause a fait l'objet d'une déclaration de classe 2 délivrée le 10.07.1998 à pour un réservoir à gaz de 1800 litres (validité 30 ans).

Le bien en cause a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 délivrée le 15.05.2023 à pour la fabrication du pain, four à mazout 2 cuves de 5600 litres et 2500 litres (validité 10 ans).

[on omet] ».

Validité de l'existence du bâti

Après avoir été expressément interpellé par le Notaire soussigné, le vendeur déclare que la destination actuelle du bien consiste en une maison unifamiliale et boulangerie et que cette destination est régulière.

Le futur adjudicataire 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.

neuvième feuillet

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 :

a) Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

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 d'habitat au plan de secteur de Namur.

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 d'urbanismes dont question ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».

Le bien a fait l'objet des permis d'environnement (déclarations de classe 2 et 3) dont question ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».

b) 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.

c) 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, etc..

d) Zones à risque

Conformément à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

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

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a jamais été inondé.

Le futur adjudicataire est invité, lors de la signature du compromis de vente, à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'Administration compétente.

e) État du sol - information - garantie

État du sol : information - titularité - non contractualisation - renonciation à nullité

. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de Donnée de l'État des Sols relatifs au bien, datés du 17 août 2026, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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 le futur adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.

Le futur adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne sur le site www.biddit.be.

. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 01 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.

. Déclaration de destination non contractualisée

Destination :

Le vendeur déclare que le bien est destiné à l'usage suivant : résidentiel et commercial.

Déclaration du cédant (absence d'information complémentaire) :

Le vendeur (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

. Renonciation à nullité

Le futur adjudicataire reconnaîtra, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information préalablement à la formation de la vente.

f) 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°.

g) Observatoire foncier wallon

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 soussigné, de notifier audit Observatoire toute vente de « bien immobilier agricole », le vendeur déclare que le bien n'est pas situé même en partie en zone agricole et n'est pas

inscrit dans le SIGEC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon par le Notaire soussigné.

h) Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers), il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

i) Décret Seveso

Contrairement à ce qui est repris ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* », le vendeur déclare que le bien n'est pas repris dans ou à proximité d'un périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.IV.57 CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc.).

dixième et dernier feuillet

j) Carte archéologique

Le vendeur déclare que le bien est situé dans le périmètre de la carte archéologique visée aux articles D.60. et suivants du Code wallon du patrimoine, dont le futur adjudicataire est informé des principales conséquences, à savoir :

- en cas de demande de permis d'urbanisme, la ville devra se prononcer sur avis simple du fonctionnaire délégué ;
- en cas de demande de certificat d'urbanisme numéro 2, la ville peut demander l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles ;
- toute demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme numéro 2 fera l'objet d'une mesure de publicité.

Le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine est constitutif d'une infraction.

k) Gestion des ressources du sous-sol

Le futur adjudicataire est informé du fait que le bien figure en zone de consultation de la DRIGM, comme pouvant présenter des puits de mines, et/ou d'anciens puits de mines.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné par :

- un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol daté ;
- un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
- une servitude visée à l'article D.VII.2 du Code de la gestion des ressources du sous-sol ;
- un puits de mine ou une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

Les parties ont convenu de dispenser leur Notaire de demander la FISS (Fiche d'Informations du Sous-Sol).

Elles déclarent savoir qu'actuellement, il n'est plus possible d'obtenir cette fiche, le service concerné de la Région wallonne ne les délivrant plus.

Le présent acte est donc reçu exclusivement sur base de la déclaration du vendeur, ci-avant.

II. Obligations contractuelles liées au statut administratif

1. <u>À propos de la situation urbanistique</u>

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- 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 du futur adjudicataire.

Sur interpellation du Notaire soussigné, 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 maitrise 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 ou dont question ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».

2. À propos des normes applicables en matière de logement

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

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

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

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

Si le bien n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales, le futur adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'habitation durable ;

* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas :

* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;

* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, etc.).

III. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit :

- qu'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 ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

IV. Données techniques - Équipements

1. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

2. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le Notaire soussigné attire l'attention du futur adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site https://klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

3. Réservoir à mazout ou à gaz

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région wallonne à tout bien contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille (3.000) litres ou plus, ou un réservoir à gaz.

Le vendeur déclare que le bien contient :

- un réservoir à mazout aérien d'une contenance d'environ six mille cinq cents (6.500) litres suivant le titre de propriété dont question ci-avant sous « *Origine de propriété* » ou cinq mille six (5.600) litres suivant ce qui est littéralement stipulé ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».
- un réservoir à mazout aérien d'une contenance d'environ trois mille (3.000) litres ou deux mille cinq cents (2.500) litres suivant ce qui est littéralement stipuler ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».
- un réservoir à gaz aérien d'une contenance d'environ mille huit cents euros (1.800) litres, libre de contrat de fourniture.

Ces réservoirs constituent des établissements de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

Le vendeur déclare que le bien ne contient aucun autre réservoir à mazout ou à gaz, quelle qu'en soit la contenance, même inutilisé.

Comme mentionné ci-avant : « *compte tenu notamment de l'état général du bien, de son encombrement, de son inoccupation et de l'absence de moyens financiers disponibles dans le cadre de la faillite, certaines vérifications, inspections, contrôles, entretiens et interventions techniques normalement susceptibles d'être effectués préalablement à une vente immobilière n'ont pu être réalisés et ne pourront l'être avant l'adjudication* ».

L'attention du futur adjudicataire est donc attirée sur le fait que tous les contrôles, investigations ou travaux relatifs auxdits réservoirs n'ont pas pu être effectués préalablement à la vente.

Le futur adjudicataire fera son affaire personnelle, après la passation de l'acte authentique, des contrôles, investigations et interventions qui s'avéreraient nécessaires relativement aux réservoirs présents.

Il supportera notamment les frais liés :

- à leur localisation ou à leur accessibilité éventuelle ;
- au contrôle de leur état et de leur étanchéité ;
- à la vérification de leur conformité ;
- à leur mise en conformité éventuelle ;
- à leur vidange et dégazage ;

- à leur neutralisation ;
- à leur enlèvement ;
- ainsi qu'à toute intervention qui serait imposée par l'autorité compétente en raison de leur maintien ou de leur mise hors service.

La présente clause ne peut toutefois avoir pour effet de transférer conventionnellement au futur adjudicataire une obligation ou une responsabilité que la législation impérative imposerait personnellement au vendeur en raison d'un fait, d'une pollution ou d'une situation antérieure au transfert de propriété.

Le futur adjudicataire est informé par le Notaire soussigné de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 du Conseil régional wallon, relatif au permis d'environnement, rédigé comme suit :

« *§1er. 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 bien a fait l'objet des permis d'environnement (déclarations de classe 2 et 3) dont question ci-avant sous « *3. Informations délivrées par la ville* ».

Le futur adjudicataire s'engage à accomplir toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 prévanté, et à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse jamais être inquiété de ce chef.

4. <u>Contrôle de l'installation électrique</u>

Dans les procès-verbaux du 17 juin 2025, la société « ACA » a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

Il y était prévu l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans un délai :

- d'un (1) an à dater du contrôle, soit pour le 17 juin 2026 au plus tard, pour la partie maison ;
- de cinq (5) ans à dater du contrôle, soit pour le 17 juin 2030 au plus tard, pour la partie boulangerie.

Le futur adjudicataire reconnait avoir reçu les procès-verbaux et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si les procès-verbaux en mentionnent l'existence).

Le délai pour la remise en conformité de la partie maison est écoulé mais il est expressément convenu que le futur adjudicataire se chargera de remettre en conformité l'installation électrique sans recours contre le vendeur notamment du chef de l'écoulement dudit délai.

Le futur adjudicataire doit communiquer son identité et la date de cet acte à la société qui a effectué le contrôle. Le nouveau contrôle de l'installation électrique devra être effectué par la même société (pour la partie maison) et par la société de son choix (pour la partie boulangerie).

Le futur adjudicataire a été informé par le Notaire soussigné :

- des sanctions prévues en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, ainsi que des dangers qui découlent d'une telle utilisation et du fait que sa responsabilité peut être engagée de ce chef ;

- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par la société seront à sa charge.

5. Certificat de Performance Énergétique bâtiments résidentiels existant

Un Certificat de Performance Énergétique bâtiment résidentiel existant portant le numéro de certificat 20250619005015 et se rapportant au bien, a été établi en date du 19 juin 2025 par Monsieur BERNARD Pierre-Alain, Certificateur agréé n°CERTIF-P1-00157.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

- classe énergétique : E ;
- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh/an : 59 626 ;
- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m².an : 370.

Ce certificat sera communiqué aux candidats-acquéreurs sur simple demande adressée en l'Étude et sera également disponible sur le site www.biddit.be.

Le futur adjudicataire sera présumé avoir été informé de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature de la convention de vente.

6. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 01 mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'attention du futur adjudicataire est attirée quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

7. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 01 juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et ;
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

8. Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de panneaux publicitaires, et qu'il n'a fait l'objet d'aucun contrat d'annonces publicitaires par panneaux.

9. Panneaux photovoltaïques

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

10. Primes

Informations destinées au futur adjudicataire

L'attention du futur adjudicataire est attirée sur l'existence de primes auprès de la Région wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire soussigné ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

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 soussigné 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, etc.) ; 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 soussigné avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé

ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir ;

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le Notaire soussigné tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le Notaire soussigné 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 8 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 5 minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 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 génèrera 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 soussigné.

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 soussigné 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 soussigné conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le Notaire soussigné pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le Notaire soussigné effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, etc.) 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 soussigné 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 soussigné adjuge le bien dans une période de maximum 10 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 procès-verbal 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 soussigné, 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 soussigné et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire soussigné 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 soussigné mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le Notaire soussigné 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 cinq mille euros (5.000 EUR)** 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 cinq mille euros (5.000 EUR)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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 soussigné, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire soussigné. 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 cinq mille euros (5.000 EUR)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le Notaire soussigné 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 1% de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire soussigné provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire soussigné 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 soussigné 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 soussigné, 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 soussigné, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'Étude du Notaire soussigné **endéans les 6 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 soussigné.

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus**

tard 5 jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- 28,00%, pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000 EUR) ;
- 21,85%, pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 EUR) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 EUR) ;
- 20,05%, pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 EUR) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 EUR) ;
- 18,90%, pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 EUR) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 EUR) ;
- 18,10%, pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 EUR) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 EUR) ;
- 17,45%, pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 EUR) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 EUR) ;
- 16,90%, pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 EUR) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 EUR) ;
- 16,50%, pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 EUR) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 EUR) ;
- 16,20%, pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 EUR) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 EUR) ;
- 15,90%, pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 EUR) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 EUR) ;
- 15,60%, pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 EUR) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 EUR) ;
- 15,20%, pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 EUR) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 EUR) ;
- 14,90%, pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 EUR) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000 EUR) ;
- 14,70%, pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 EUR) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 EUR) ;
- 14,55%, pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 EUR) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) ;
- 14,40%, pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 EUR) ;
- 14,25%, pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 EUR) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000 EUR) ;
- 14,15%, pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 EUR) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (325.000 EUR) ;
- 14,05%, pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000 EUR) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (375.000 EUR) ;
- 13,85%, pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (375.000 EUR) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000 EUR) ;
- 13,80%, pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000 EUR) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000 EUR) ;

- 13,75%, pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000 EUR) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000 EUR) ;

- 13,60%, pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000 EUR) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR) ;

- 13,50%, pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000 EUR) ;

- 13,45%, pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000 EUR) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) ;

- 13,30%, pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) jusqu'y compris un million de euros (1.000.000 EUR) ;

- 13,15% pour les prix d'adjudication au-delà de un million de euros (1.000.000 EUR) jusqu'y compris deux millions de euros (2.000.000 EUR) ;

- 12,95% pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions de euros (2.000.000 EUR) jusqu'y compris trois millions de euros (3.000.000 EUR) ;

- 12,90% pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions de euros (3.000.000 EUR) jusqu'y compris quatre millions de euros (4.000.000 EUR) ;

- 12,85%, pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions de euros (4.000.000 EUR).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant 15 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 consignant en l'Étude du Notaire soussigné une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- dès que le Notaire soussigné 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 8 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 soussigné 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 8 jours ;
- à 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 8 jours énoncé ci-avant, le Notaire soussigné en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère ;
- dans un délai de 15 jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire soussigné doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à 10% de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

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

Avertissement

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

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

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 adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

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

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

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- tout collaborateur de l'Étude Sceau Not, Société Notariale (Notaires Louis JADOUL, Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Corinne BRISON, et Alexandre BUGGENHOUT), à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 383, faisant élection domicile en ladite Étude.

Ci-après, dénommé « le mandataire »

Pour lequel le mandataire, Monsieur PIERLOT Edouard, collaborateur du Notaire soussigné, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- vendre au nom et pour le compte du mandant le bien décrit ci-avant, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera ;

- former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes ;

- engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée ;

- fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation ;

- lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées ;

- dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution ;

- accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations ;

- en cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre ;

- procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre ;

- au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier ;

- accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au Notaire soussigné préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le Notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre Notaire et produira ses effets pour autant que le Notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. DISPOSITIONS FINALES

Déclaration

Le vendeur déclare expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la loi de ventôse, par la lecture que le Notaire soussigné vient de lui en donner, ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, le vendeur, après avoir été informé par le Notaire soussigné des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris comme proportionnés et en accepter l'équilibre.

Certificat d'identité et d'état civil

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

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

Droit de cinquante euros (50 EUR), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

Projet d'acte

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte antérieurement aux présentes et avoir disposé d'un délai suffisant pour l'examiner utilement.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon Étude à Namur (premier canton), 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, et Nous, Notaire.