

Répertoire n°: 26419

Références :
Gestionnaire : SoA
Cahier des charges

Enregistrement : Mons 2
Hypothèque : /
Dr. enregist. : 50,00 €
Annexes : /
Dr. Ecriture : 50,00 €

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens, au moyen de la vente online sur biddit.be, par adjudication aux enchères publiques, vente ordonnée par [...],

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le dix-sept avril

Je soussigné, Maître **Alexandre LECOMTE**, Notaire à la résidence de Braine-le-Comte, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, en application de l'article 1582 du Code judiciaire,

EXPOSE PREALABLE

[...]

Ceci exposé, Nous, Notaire soussigné, conformément au code Judiciaire avons dressé ainsi qu'il suit le CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente online sur biddit.be du bien suivant, savoir :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiées les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Amélie Lecomte & Alexandre Lecomte, Notaires associés

Place de la Victoire 14, 7090 Braine-le-Comte

Tel. 067 55 08 20

Fax. 067 56 10 41

etude@notairelecomte.be

SC SPRL

TVA BE 0666 765 924

Description des biens :

1. [...]

2. VILLE DE SOIGNIES - huitième division - Horrues - 55018

2.1. Dans un immeuble à appartements multiples, sis Chemin de L'Ardoisier 5, cadastré selon titre et avant division section B, partie du numéro 734K, sous plus grande contenance, et selon extrait cadastral récent section B numéro 0734NP0000, pour une contenance d'un are vingt-trois centiares (1a 23ca) :

Le logement 1 situé au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages, étant le LOT 3A, repris sous teinte verte au plan de division de l'immeuble dressés le 18 avril 2025, dont question ci-après, repris au cadastre sous « Chemin de l'Ardoisier 5/1 0.1 (LOT

3A) », et cadastré selon extrait cadastral récent section B numéro 0734NP0001, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- *au rez-de-chaussée* : salle de bains, hall, local technique, W.C., salle à manger, cuisine, salon, buanderie/réserve, rangement sous escalier, escalier et cour extérieure ;

- *au premier étage* : chambre 1, chambre 2, W.C., couloir, escalier ;

- *au deuxième étage* : chambre 3, couloir.

b) En copropriété et indivision forcée : six cent septante-trois/millièmes (673/1.000èmes) indivis des parties communes générales du bâtiment et du terrain
Revenu cadastral non indexé : quatre cent quarante-quatre euros (444,00 EUR).

Acte de base

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base de la résidence dressé par le notaire Bruno PIRARD, précité, le 31 juillet 2025, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Mons 1, sous la formalité 40-T-07/08/2025-06960, auquel est notamment resté annexé le plan de division de l'immeuble dressé le 18 avril 2025, par Monsieur Arnaud VANDENDRIESSCHE, Géomètre-Expert à Soignies (Naast), et repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimonial sous la référence 55018/10274.

2.2. Une parcelle de terrain à usage de cour et garage, étant qualifié de terrain à bâtir selon cadastre, sise Chemin de l'Ardoisier, cadastrée selon titre et avant division section B, partie du numéro 734K, sous plus grande contenance, et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0734MP0000, pour une contenance d'un are quatre-vingt-sept centiares (1a 87ca).

Revenu cadastral non indexé : deux euros (2,00 EUR).

Rappel de plan pour les biens sous 2.1. et 2.2. :

Tel que la parcelle 0734NP000, sur laquelle est construit l'immeuble à appartements, est reprise sous « LOT 3 », teinte rouge, et telle que la parcelle 0734MP0000 est reprise sous « LOT 2 », teinte jaune, en un plan levé et dressé par Monsieur Arnaud VANDENDRIESSCHE, précité, le 12 mars 2025, repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous la référence 55018/10273, resté annexé à l'acte de base de la résidence dont question ci-avant.

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

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

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

IDENTITE DES PROPRIETAIRES

[...]

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

Mise à prix

[...]

Pour les deux biens sis Chemin de l'Ardoisier 5, sous avant repris sous 2.1. et 2.2., formant un ensemble, la mise à prix s'élève à **deux cent trente mille euros (230.000 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 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 **mercredi 27 mai 2026, à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 04 juin 2026, à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire soussigné, le mardi 09 juin 2026, à 11 heures.**

Condition suspensive de l'obtention d'un financement

Les enchérisseurs ne pourront soumettre leurs enchères à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Visites

Les visites des biens auront lieu sur rendez-vous à convenir avec l'agence Century 21 Masure (067/21.21.21).

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

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

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

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

Publicité

La publicité aura lieu sur la page www.notaire.be/immo (plateforme IMMO), ainsi que sur le site IMMOWEB.

La publicité préalable à la séance sera aussi faite par des affiches apposées sur le bien.

Transfert de propriété

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

Jouissance – occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien, soit par l'occupation réelle du bien soit par la perception des loyers, selon que le bien sera libre d'occupation ou loué au jour du paiement complet du prix et des frais d'adjudication.

L'immeuble sis Chemin de l'Ardoisier 5 est actuellement occupé par le saisi. La partie saisie délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contrainte par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique, après l'expiration du délai prévu à l'article 1622 alinéa 3 du Code judiciaire.

L'adjudicataire devra assurer à ses frais, le déguerpissement éventuellement forcé du saisi et des éventuels occupants du bien ainsi que l'évacuation de l'intégralité du mobilier qui resterait encore dans le bien suite à l'adjudication, sans intervention des créanciers ni recours contre eux. Il pourra y procéder dès son entrée en jouissance du bien vendu.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Etat du bien – Vices

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

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyenneté

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

Dans le titre de propriété du bien sis Chemin de l'Ardoisier 5, étant l'acte de vente reçu par le notaire Paul RAUCENT, à Frameries, le notaire Etienne HACHEZ, alors à Soignies, à l'intervention du notaire Olivier TIMMERMANS, à Berchem-Sainte-Agathe, le 26 avril 2012, il est précisé ce qui suit :

« [...] CHAPITRE 2 : CONSTITUTION DE SERVITUDES

CECI EXPOSE, les parties nous ont requis d'acter ce qui suit :

La division en trois parties de la propriété à vendre, peut amener l'existence d'un état de chose entre celles-ci, qui eût constitué une servitude si ces mêmes parties avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès ce jour ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des servitudes de passage ;*
- des vues qui pourraient exister d'une partie sur l'autre ;*
- des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts et caetera ;*
- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, électricité, téléphone, antenne et caetera) ;*
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les trois parties que révéleront le plan du géomètre et l'usage des lieux.*

Les parties conviennent dès à présent que lorsque les propriétaires des lots « 1 » et « 2 » feront rénover ou remplacer leur toiture, ils veilleront à installer les descentes d'eaux pluviales de telle manière que chaque lot collecte ses propres eaux pluviales.

Les parties déclarent constituer sur le lot « 1 », au profit du lot « 2 » et « 3 », une servitude de passage, réelle et perpétuelle, de trois mètres de large. L'assiette de cette servitude, qui devra être constamment entretenue par les propriétaires des lots « 2 » et « 3 », se trouve figurée et délimitée au plan dressé par le Géomètre - Expert Jean VANDENDRIESSCHE, ayant ses bureaux à Naast, en te du 12 décembre 2011, qui restera ci-annexé.

Prescriptions conventionnelles.

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques. Elles s'imposent aux acquéreurs des lots par leur adhésion volontaire constatée dans l'acte de vente.

Les acquéreurs feront respecter ces prescriptions par leurs héritiers, ayants cause et ayants droit, ainsi qu'a tout locataire éventuel sans devoir ni pouvoir contraindre la partie venderesse à intervenir et sans recours contre elle.

Le but de ces prescriptions est de sauvegarder la beauté et la tranquillité du site et de sauvegarder certaines obligations de voisinage. Ces prescriptions sont constituées par les parties, à titre de servitudes, conformément à l'article six cent

quatre-vingt-six du Code Civil. Elles sont à charge et au profit de chacune des parcelles du site. Elles sont à charge et au profit de chacune des parcelles du site. Si l'une ou l'autre clause ne devait pas constituer une servitude, elle subsistera cependant à titre d'obligation personnelle à charge des acquéreurs et de leurs ayants droit.

De plus, ces prescriptions peuvent être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

Ces prescriptions sont les suivantes :

Il n'y aura pas de parties communes.

1. Mitoyenneté.

La limite entre les lots « 1 » et « 2 » sera mitoyenne. Les propriétaires des lots installeront à frais communs une clôture séparative de un mètre quatre-vingts centimètres de haut minimum, en blocs de béton de quatorze centimètres d'épaisseur, avec brique de parement.

Chaque propriétaire pourra, en outre, planter sur son lot privatif, une haie dans une essence locale, d'une hauteur maximale de deux mètres cinquante centimètres.

La limite entre les lots « 1 » et « 2 » d'une part, et le lot « 3 » d'autre part sera également mitoyenne.

Les propriétaires des lots installeront à frais communs une clôture séparative de un mètre quatre-vingts centimètres de haut Minimum, en un matériau rigide de son choix.

Chaque propriétaire pourra, en outre, planter sur son lot privatif, une haie dans une essence locale, d'une hauteur maximale de deux mètres cinquante centimètres.

2. Entretien.

Les constructions, clôtures, haies, jardins et trottoirs, seront constamment entretenus. L'acquéreur équipera le trottoir qui précède son terrain d'un revêtement conforme aux prescriptions des autorités, à première demande des pouvoirs publics compétents. »

Il est précisé que dans l'acte de base de la résidence sise Chemin de l'Ardoisier, dressé par le notaire Bruno PIRARD, précité, le 31 juillet 2025, il est précisé ce qui suit :

« (...) Etant précisé que le lot « 1 » a été vendu, aux termes de cet acte, au comparant aux présentes et constitue la parcelle actuellement cadastré section B numéro 734 K P0000.

Le lot « 2 » a été acquis par Monsieur GUSTIN Jean-François et Madame GODAERT Valérie, domiciliés actuellement à 7060 Soignies, Chemin de l'Ardoisier 5, et le lot « 3 » a été acquis par Monsieur GUSTIN Jean-François, domicilié actuellement à 7060 Soignies, Chemin de l'Ardoisier 5.

Aux termes de l'acte d'achat du lot « 3 » par Monsieur GUSTIN Jean-François, acte reçu par le Notaire Alexandre LECOMTE, Notaire à Braine-le-Comte, en date du 30 mai 2018, il est stipulé ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« Intervention – renonciation à servitude

Monsieur GUSTIN Jean-François, prénommé, et Madame GODAERT Valérie, née à Braine-le-Comte le 5 août 1979 (numéro national : 79.08.05-238.66), déclare qu'ils sont propriétaires d'une maison située à Soignies, 8^{ième} division cadastrale (ex Horrues), section B, numéro 0734HP0000 (fond dominant), laquelle parcelle bénéficie d'une servitude de passage sur une parcelle appartenant à Monsieur LECOCCQ

Jérôme, né à Anderlecht le 27 avril 1991 (numéro national : 91.04.27-243.13), située à Soignies, 8^{ième} division cadastrale (ex Horrues), section B, numéro 0734KP0000 (fond servant).

Cette servitude de passage de 3 mètres est plus amplement décrite au plan de mesurage et de division dressé par Jean VANDENDRIESSCHE, géomètre-expert, à 7062 Naast, en date du 12 décembre 2011.

À la suite de la présente vente, Monsieur GUSTIN Jean-François et Madame GODAERT Valérie, nous déclarent que cette servitude de passage n'a plus de raison d'être et nous demandent d'acter la suppression pure et simple, à titre gratuit, de ladite servitude de passage, laquelle cesse d'exister à partir de ce jour.

Monsieur LECOCQ Jérôme, prénommé, intervient ici pour prendre connaissance de ladite renonciation en sa faveur et s'engage à informer les propriétaires ultérieurs de sa parcelle du contenu de la présente renonciation. »

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Statuts de copropriété et assemblées générales

Statuts de copropriété

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Bruno PIRARD, à Soignies, le 31 juillet 2025, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Mons 1, sous la formalité 40-T-07/08/2025-06960.

Copropriété sans syndic

Il est précisé que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue.

Dans cette mesure, le notaire instrumentant n'a pu se conformer à l'article 3.94. du nouveau Code civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89. du nouveau Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien.

Charges communes extraordinaires

Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature du procès-verbal d'adjudication et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.

L'adjudicataire supportera les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature du procès-verbal d'adjudication, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'adjudicataire est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature du procès-verbal d'adjudication.

Propriété du fonds de réserve – Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires.

Il n'existe pas de fonds de réserve.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Les adjudicataires sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, préalablement à toutes opérations, tous renseignements (prescriptions, permis, etc) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Informations

Conformément aux articles D.IV.99, D.IV.97, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDTbis, le notaire a demandé à la Ville de Soignies, les informations urbanistiques relatives aux biens prédécrits.

La Ville de Soignies a répondu :

- [...]
- En ce qui concerne le bien sis Chemin de l'Ardoisier 5, par lettre du 05 juin 2025, adressée au notaire HACHEZ Stéphanie, à Soignies, ici littéralement reproduit :

« (...) (1) (2) *Le bien en cause :*

1°a. se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (CoDT) approuvé en date du 01 juin 2017 ;

4°a. est repris sur les 4 cartes du schéma de développement communal à valeur indicative adopté définitivement par le Conseil Communal du 20 mars 2017 et applicable au 1^{er} août 2017 dont les documents sont à disposition pour consultation sur le site www.soignies.be via l'onglet « documents utiles » ;

Sur la carte "Schéma des orientations planologiques : est repris dans une zone de centre de village dont la densification préconisée est de 30 à 40 logements à l'hectare couverte par un périmètre d'intérêt paysager et par un point de vue remarquable ;

Sur la carte de la mobilité/schéma de circulation : est repris dans une zone destinée à l'urbanisation, est bordée par une voie de liaison ; est bordé par une liaison mode doux et écologique et ou sociale ;

Sur la carte et mesures d'aménagement : est repris dans une zone à valeur patrimoniale ; est repris dans dans un périmètre d'intérêt paysager à inscrire au plan de secteur (PIP VIII) ;

Sur la carte des contraintes : est repris dans un ensemble urbanistique rural et urbain de grande qualité ; est repris dans un point de vue remarquable ; est compris dans un périmètre d'intérêt paysager (PIP VIII) ;

4°e. est repris dans un guide communal d'urbanisme adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 mars 2018 et applicable au 26 mai 2018 en aire de centre de village couverte par une unité urbanistique remarquable et par un périmètre d'intérêt paysager et par un point de vue remarquable dont les prescriptions littérales générales et particulières à l'aire paysagère sont à disposition pour consultation sur le site www.soicgnies.be via l'onglet « documents utiles » ;

6°e est localisé en partie dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique (à valeur indicative à ce jour) visée à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

7°a. Selon le PASH, bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées en assainissement collectif (égout gravitaire existant dont la localisation est vérifiée) ;

7°c bénéficie d'un accès à une voirie dont l'équipement en eau, électricité, pourra être vérifié sur <https://klim-cicc.be/information> pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et est située le long d'une voirie communale ;

8° est repris sur la carte du KARST dans une zone calcaire du Dévonien sous couverture, au sens de l'article D.IV.57.3° ;

12° Un certificat d'urbanisme n° 1 a été délivré en date du 19 décembre 2000 sous le n° 2000/15147.

Quatre certificats d'urbanisme n° 1 ont été délivrés : le 1^{er} en date du 31 mars 2011 sous le n° 2011/28742, le 2^{ème} en date du 20 janvier 2016, le 3^{ème} en date du 31 mai 2017 sous le n° 2017/36424 et le 4^{ème} en date du 3 mars 2022 sous le n° 2022/41558.

Un permis d'urbanisme pour la construction d'un garage a été délivré par le Collège Communal en date du 20 avril 2016 sous le n° 2015/34079

Un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation : réalisation de deux logements, construction d'une extension et d'une annexe a été délivré par le Collège Communal en date du 14 mai 2014 sous le n°2013/31541

14° La parcelle est reprise en partie dans une zone d'aléa faible par débordement sur la carte des aléas d'inondation.

Observation

Les informations en prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

- **Environnement**

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient un établissement de classe 3, de sorte qu'il y a lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

- **Etat du sol**

Le notaire soussigné attire l'attention du vendeur ainsi que des candidats-adjudicataires sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Décret sols wallon), en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

[...]

Pour les biens sis Chemin de l'Ardoisier 5, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols a été levé en date du 13 avril 2026, et contient l'information suivante : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.** »

- **Citerne à mazout**

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

[...]

- **Dossier d'intervention ultérieure**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur 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 construction ;

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

Le notaire soussigné déclare que le vendeur ne lui a remis, pour le bien présentement vendu, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans transmission du dossier d'intervention ultérieure. Il est informé qu'il sera tenu de l'obligation de constituer à ses frais un tel dossier, et ce, sans recours contre le vendeur.

- **Installations électriques**

Pour chacun des biens prédécrits, l'adjudicataire est informé qu'il constitue une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'adjudicataire est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

- **Certificat de performance énergétique**

[...]

En ce qui concerne le bien sis Chemin de l'Ardoisier 5, le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20250717002899 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par la société GnerJ Consulting, le 17 juillet 2025 (durée de validité de dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B

- Consommation spécifique : 102 kWh/m².an

- **CertIBEau**

Pour chaque bien, l'adjudicataire est informé du fait que :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- que le vendeur n'a pas demandé de CertIBEau et

- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

- **Zones inondables**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, Le notaire soussigné déclare que :

- [...]

- Le bien sis Chemin de l'Ardoisier 5 se trouve partiellement (le côté gauche de la parcelle 0734MP0000) dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau d'aléas faibles.

- **Code Wallon du Logement**

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

Le notaire soussigné a attiré l'attention de l'adjudicataire sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (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).

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

Modification de l'immeuble

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, l'adjudicataire ne pourra apporter aucune modification, ni effectuer aucuns travaux autres que conservatoires, au bien vendu sous peine d'exigibilité immédiate des montants encore dus et sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Dans tous les cas, l'adjudicataire défaillant ne pourra répéter les sommes déjà payées par lui pour les améliorations apportées à l'immeuble, lesquelles resteront acquises au vendeur à titre d'indemnité.

Délégation du prix

La présente vente emportant purge, il est fait délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement, en application de l'article 1582 du code judiciaire, et l'acquéreur renonce à la subrogation légale résultant à son profit de l'article 5.220 du code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il pourrait se trouver subrogé malgré sa renonciation

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Il est précisé que ce cahier des charges et les conditions générales de la vente s'appliqueront indépendamment pour chacun des biens prédécrits sous 1. et 2.

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général.

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le créancier requérant, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de 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, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après

laquelle la vente est poursuivie par enchères. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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, al. 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente

stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'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 dix pour cent 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. DEFINITIONS

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

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

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le

saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné atteste et certifie sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi et le registre national, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du saisi, et de l'accord exprès de ce dernier, il a été fait mention aux présentes de leur inscription au registre national.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DEVOIR D'IMPARTIALITE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé en l'étude.

Aux jour, mois et an que dessus.

Expédition délivrée sans relation d'enregistrement conformément à la tolérance en vigueur article 172 C.enreg. Le présent acte a été présenté à l'enregistrement antérieurement à ce jour, et la relation de l'enregistrement y afférente n'a pas encore été reçue à ce jour.

Suivent les signatures.

Pour expédition conforme.