Charles HUYLEBROUCK
Notaire-Notaris-Notary

| Informations post acte | |
|---|---|
| Dossier n°01-56-8731 | Répertoire : 2026/ |
| Type acte | Cahier des charges |
| Enregistrement acte : BXL 1 | Calcul : |
| Droits d'enregistrement | Droit fixe (50,00€) |
| Annexe : non | 00,00 € |
| Droits d'écriture | 100,00 € |

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**
**Le vingt-deux octobre**
Il va être par Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire, membre de la société à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck, société notariale », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24/8, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0688.925.375, **procédé à l'établissement des conditions de la vente en ligne sur biddit.be des biens décrits ci-dessous,**
A Bruxelles, en l'Étude.
**A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :**

Ci-après dénommée « **LE VENDEUR** ».
Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

## A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

**Coordonnées de l'étude**
Etude du Notaire Charles HUYLEBROUCK
Boulevard du Régent 24/8,
1000 Bruxelles
Tel : + 32 2 513.83.45
Ligne directe : + 32 2 699 12 81
Email: mathilde.lepage@huylebrouck.com

**Description du bien immobilier**

**VILLE DE FOSSES-LA-VILLE – première division**

Une maison de rapport avec dépendances (originellement composée d'une agence bancaire et d'un appartement et au terme des travaux d'exécution du permis d'urbanisme PB 103/2024), sur et avec terrain, sise au lieu-dit Rue D'Orbey numéro 26, cadastrée suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté de moins d'un an section H, numéro 0004MP000 pour une contenance de d'un are 90 centiares.
Revenu cadastral non indexé : 3872,00 €.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision mais le sera au terme des travaux d'exécution du permis.
Ci-après dénommée « **LE BIEN** »
OBJETS COMPRIS – NON COMPRIS DANS LA VENTE :
À défaut d'exclusion expresse et écrite, les parties conviennent que font notamment partie intégrante de la présente vente l'ensemble des éléments de cuisine et salle de bains équipée (meubles et appareils), ainsi que tous autres meubles meublants et appareils sanitaires immobilisés par destination ou incorporation, de distribution d'eau et d'électricité, et toute installation de chauffage central se trouvant dans l'habitation (évier, lavabo, douche/baignoire, WC, interrupteurs et prises électriques, appareils d'éclairage extérieur et dûment immobilisés, cave et chaudière de chauffage central, « boiler », ou

CHARLES HUYLEBROUCK NOTAIRE
SCPRL-RPM
TVA-BTW BE
0688.925.375
BD DU REGENT, 24/8
1000 BRUXELLES

tout autre système de production d'eau chaude, radiateurs, appareils de régulations, et cætera ...), cette liste n'étant qu'énonciative et non limitative.

EAU – ELECTRICITE :

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'adjudicataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau et électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance auprès du fournisseur de son choix.

Il est porté à la connaissance tant du vendeur que de l'adjudicataire qu'ils sont tenus de signaler la date de la vente à la Société Wallonne de Distribution d'Eau au plus tard dans les huit jours de la vente.

En outre, à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent de ladite Société Wallonne de Distribution d'Eau ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé de l'index ayant donné lieu à facturation.

En outre, l'adjudicataire sera tenu de placer les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité additionnels éventuellement requis et, le cas échéant, de remplacer les compteurs existant dans l'hypothèse où ce remplacement serait requis par les sociétés distributrices, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur.

## ORIGINE DE PROPRIETE

## CONDITIONS PARTICULIERES

**Mise à prix.**

La mise à prix s'élève à **210.000,00 EUR.**

**Enchère minimum.**

L'enchère **minimum** s'élève à mille euros **(1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 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 **lundi 30 novembre à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **lundi 7 décembre à 13h00**, 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.

**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 Charles HUYLEBROUCK le **vendredi 18 décembre à 18h00.**

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires comme suit :

les mercredis 4, 10, 18 et 25 novembre, de 14h00 à 16h00, et les samedis 7, 14, 21 et 28 novembre de 14h00 à 16h00.

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**

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

**Jouissance – Utilisation.**

L'adjudicataire ne pourra avoir la jouissance du bien vendu qu'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. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.
L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu à partir du jour où il se sera acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, par la prise de possession effective, le bien en question étant libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

**Etat du bien - vices**

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

**Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.
Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

**Mitoyennetés**

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

**Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

**Conditions spéciales**

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte de vente reçu par le Notaire Dimitri CLEENWERCK de CRAYENCOUR, à Bruxelles, le 13 août 2025, dont question ci-avant, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.
Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

**INTERVENTION**

Est ici intervenue La Société Anonyme "Société Liégeoise Immobilière de la Sauvenière", société anonyme dont le siège social se trouve à Liège, registre de commerce de Liège de Liège numéro 17835, constituée suivant acte reçu par le Maître Pierre Jamar, Notaire à Liège, le treize mars mil neuf cent trente-quatre, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du des vingt-six/vingt-sept mars mil neuf cent trente-quatre sous le numéro 3111.

Ici représentée par Monsieur André VONECHE, demeurant à 5020 MALONNE, Route d'Insepré, numéro 49, en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe Lagae, Notaire résidant à Bruxelles le quatre mars mil neuf cent nonante-et-un.X
La société intervenante expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble sis à Fosses-la-Ville rue de Bruxelles numéro 28, actuellement rue d'Orbey numéro 26, cadastrée section H numéro 4 m pour un are nonante centiares environ d'après cadastre, tenant au bien immeuble ci-dessus décrit objet de la présente vente .
Le bien appartient à la société intervenante aux termes d'un acte d'apport en société reçu le vingt-trois novembre mil neuf cent trente-quatre par le Notaire Pierre Jamar alors à Liège, ~~acte transcrit le~~

La société intervenante déclare qu'il existe une porte de nonante centimètres de largeur percée dans le mur de clôture en c du plan ci-annexé et qu'il en résulte l'existence d'une servitude de passage uniquement pour piétons, servitude existant au profit du bien immeuble de la société comparante et grevant tant le bien immeuble numéro 12 du plan, cadastré section H numéro 2 N 3 acquis par Mademoiselle Klysz Christina, comparante, que le bien numéro 11 du plan, cadastré section H numéro 2 S 3.

La société intervenante et la comparante acquéreuse conviennent de préciser comme suit l'usage de cette servitude

X
les occupants du

( renvoi approuvé)

de passage: seuls X ~~gérant en fonction de la Société Générale de Banque, son épouse, les enfants de ces derniers vivant au domicile de leurs parents, habitant le~~ bien dominant pourront utiliser ce passage à des fins privées à l'exclusion de toute autre personne.

En outre, la comparante et l'intervenante conviennent ce qui suit: la comparante envisageant la construction d'un mur avec barrière électrique pour le passage de son véhicule sur les limites M.O.A du plan ci-annexé. Le droit de passage s'exercera le long de la clôture d'un mètre trente centimètres, délimitée par des plantations (tracé vert du plan ci-annexé).
La porte actuelle en C sera obturée aux frais de la comparante et remplacée par une porte de même dimension érigée en c' dudit plan.
Cette porte devra toujours être fermée à clef par les soins et sous la responsabilité des utilisateurs de la dite servitude de passage.

**Transfert des risques – Assurances**

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

**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.

**Garantie décennale :**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

**Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité et ne pas avoir fait de travaux soumis à garantie décennale.**

**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 de l'adjudication définitive. 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.

**Droit de préemption ou de préférence.**

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel, et qu'il n'en existe pas en vertu de la loi.

**Dispositions administratives**

GENERALITES :

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions, ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB…), qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;
* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

**- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu**.

- 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.

INFORMATION

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial bis (CoDTbis), le Notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné, a demandé à l'administration communale de Verviers de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de l'administration communale de Fosses-la-Ville, datée du 14 juillet 2026,

stipule littéralement ce qui suit:
« *En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 29 juin 2026 relative à un bien sis à 5070 FOSSES-LA-VILLE, Rue d'Orbey, n°26, cadastré le division, section H n°4M et appartenant à S.R.L NEPRI, nous avons l'honneur de vous adresser ci-aprés les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-aprés le Code).*
*Le bien en cause :*
*1° est situé en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (art. 40, 4°) et en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; (+ prescriptions applicables pour le bien : voir les 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 ;*
*• La parcelle est située dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité par Arrêté Ministériel du 06/09/1991 ;*
*• La parcelle est située dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès pour les personnes à mobilité réduite par Arrêté Ministériel du 25/01/2001 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ;*
~~*3° est situé en….. au regard du projet de plan de secteur adopté par…du….*~~
~~*4° est situé en….. au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation;*~~
~~*5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;*~~
*6° est/sont :*
*a) situé dans un périmètre visé aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code:*
~~*• de site à réaménager ;*~~
~~*• de réhabilitation paysagère et environnementale ;*~~
~~*• de revitalisation urbaine ;*~~
*• situé dans un périmètre de rénovation urbaine "Quartier du Centre" approuvé par Arrêté du 31/08/2016 ;*
*• situé dans un périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme délimité par Arrêté Ministériel du 30/07/2010 ;*
~~*b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;*~~
~~*c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patr4fn9ine ;*~~
~~*d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;*~~
***e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du Code wallon du patrimoine ;***
*7° est situé en bordure de la R.N.988 équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. En cas de construction sur le bien, le propriétaire est tenu de s'informer auprès de l'Administration des Routes s'il existe des plans d'alignement au niveau de la voirie ;*
*8° est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;*
~~*9° le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure :*~~

*~~- le bien est situé dans.une réserve domaniale ou agrée ;~~*
*~~- le bien est situé dans une réserve forestière ;~~*
*~~- le bien est situé dans un site Nature 2000 ;~~*
*~~- le bien est concerné par une zone humide d'intérêt biologique ;~~*
*A notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;*
*~~10° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.~~*
*11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de du décret sols du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes ;*
*• Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Code couleur : Pêche) ;*
*~~• parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation~~*
*12° autres renseignements relatifs au bien ;*
*• Est inscrit à* ***l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel ;***
*• Est situé dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par le Collège du ;*
*•* ***Un permis d'urbanisme*** *a été délivré à la S.A. Immobilière Sauvenière pour la transformation et l'extension d'une agence bancaire en date du 02/12/1997 (PB 71/97) ;*
*•* ***Un permis d'urbanisme*** *a été délivré à la S.A Fortis Banque pour le remplacement d'enseignes lumineuses en date du 02/05/2000 (PB 22/2000) ;*
*•* ***Un permis d'urbanisme*** *a été délivré à la S.A. Fortis Banque c/o M. Jan FONDERIE pour le remplacement des enseignes lumineuses en date du 19/06/2006 (PB 56/2006) ;*
*•* ***Un permis d'urbanisme*** *a été délivré à la SRL Nepri (M. RWAMUCYO Eric Pascal) pour l'aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements, la modification de la toiture et des baies en façade arrière en date du 05/06/2025* ***(PB 103/2024)*** *;*
*•* ***Une déclaration environnementaie de classe 3*** *pour l'installation de production de froid et de chaleur a été déclarée recevable en date du 09/10/2018 (Décl. 581/2018/51) ;*
*•* ***Une déclaration environnementale de classe 3*** *pour l'installation d'une agence de système d'air conditionné et l'installation d'une cuve à mazout de 2500 I a été déclarée recevable en date du 30/04/2020. (Décl. 656/2020/27) ;*
*•* ***Un certificat d'urbanisme n°1*** *a été délivré au Notaire DESMITTERE Yorik en date du 06/02/2025* ***(CU 29/2025) ;***
*•* ***Un certificat d'urbanisme n°1*** *a été délivré aux Notaires Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR Sibylle FALLA Jérôme DORY Pauline FRANCKX en date du 03/07/2025* ***(CU 177/2025) ;***
*13° nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;*
*~~• un Procès verbal d'urbanisme a été dressé le~~*
*~~• un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article DVII.4 du Code;~~*
*14° le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires* ».
L'adjudicataire déclare dispenser le vendeur et le Notaire soussigné de produire un certificat d'urbanisme.
Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT du Code du Développement Territorial bis (CoDTbis), le vendeur déclare sur la base de l'information obtenue sur base du Geoportail de la Wallonie que le bien:
- est situé en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (art. 40, 4°) et en

zone d'habitat au plan de secteur de Namur.

- est soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT :
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- **est 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);**
- est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un équipement d'épuration des eaux usées (égouttage), est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique et est effectivement relié à l'égouttage public
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000 etc.).
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une telle zone.

Enfin, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans à l'exception :

- du permis octroyé le 5 juin 2025 pour l'aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements, de la modification de la toiture et des baies en façade arrière (PB 103/2024);
- du certificat d'urbanisme n°1 délivré au Notaire DESMITTERE Yorik en date du 6 février 2025 (CU 29/2025) ;
- du certificat d'urbanisme n°1 délivré aux Notaires Dimitri CLEENWERCK de CRAYENCOUR, Sibylle FALLA, Jérôme DORY, Pauline FRANCKX en date du 3 juillet 2025 (CU 177/2025)
- - des autres permis susmentionnés

SITUATION EXISTANTE :

Le vendeur déclare n'avoir effectué sur le bien aucuns actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas

d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.
Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1er avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique.
Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **(quatre) LOGEMENTS**.
Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.
Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.
**Le bien sera adjugé dans son état urbanistique existant, sans recours contre le vendeur.**
**Il incombe à l'adjudicataire de recueillir de son côté, préalablement à la clôture des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu, de même que de vérifier personnellement, en surplus de renseignements urbanistiques repris ci-avant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme, aucune responsabilité ne pouvant incomber au vendeur de ce chef.**
**L'adjudicataire s'engage à poursuivre et à achever les travaux d'exécution du permis PB 103/2024 et à faire la déclaration de fin des travaux requis auprès des autorités compétentes, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur. Le vendeur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de la situation urbanistique du bien et de la bonne fin donnée aux travaux d'exécution du permis susmentionné. Les frais et taxes corrélées à l'octroi dudit permis d'urbanisme demeureront toutefois à la charge exclusive du vendeur ; le vendeur ne sera toutefois pas tenu d'acquitter la moindre charge (taxe, redevance, frais) relatifs à un manquement ou un retard dans l'exécution du permis d'urbanisme en question.**

EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE :
Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ
Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.
INONDATION
Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes 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.

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, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le vendeur, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclare que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

CONDUITES SOUTERRAINES **:**

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur l'importance de vérifier sur le site web du "CICC" (www.klim-cicc.be), l'existence de câbles ou canalisations souterraines dans ou à proximité du bien présentement vendu, notamment à l'occasion de l'exécution de travaux au bien.

CODE WALLON DE L'HABITAT DURABLE

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales**. L'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 du Logement et de l'Habitat 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.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), à l'exception des déclarations environnementales susmentionnées et qu'il contient une citerne à mazout d'une contenance de 2.500 litres, de sorte qu'il y aura lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement :

*« Art. 60. § 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 premier de la loi hypothécaire du seize décembre mol huit cent cinquante et un, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*
Les parties déclarent avoir été dûment informées par le Notaire soussigné sur la législation relative aux obligations concernant les établissements de classe 3 sur l'ensemble du territoire belge, et notamment pour satisfaire à la législation de la Région Wallonne en la matière :
1) l'obligation prescrite par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement d'obtenir de l'administration communale l'autorisation de détenir et d'exploiter une telle citerne qualifiée au terme de ce décret « établissement de classe 3 ».
2) l'obligation de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (article 60 du décret du 11 mars 1999) et qu'à défaut, le vendeur peut être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.
Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement, au plus tard dans le mois des présentes et, pour ce qui relève de l'acquéreur, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

ASSAINISSEMENT DU SOL

En application de l'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols — ci-après dénommé « le Décret»-, il est précisé ce qui suit :
<u>1) Information disponible</u>
L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 18 juin 2026, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :
« *SITUATION DANS LA BDES*
*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*
*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Oui*
*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non*
***Cette parcelle est pas soumise à des obligations au regard du décret sols***. »
*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)*

° **GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement encadrés par le Décret Sols, dossier référencé DS00001378 : « Agence BNP de Fosses-la-Ville »**

CCS/Attestations

| CCS/Attestations | A/M² | Date de délivrance | Référence |
|---|---|---|---|
| FOSSES-LA-VILLE 1è DIV, section H, parcelle n°4 M | A | 11/04/2023 | DS00001378P0003863CCS2 |
| FOSSES-LA-VILLE 1è DIV, section H, parcelle n°4 M | A | 14/09/2016 | DS00001378P0003863CCS |

Procédures

| Stade de la procédure | Date de début | Date du dernier statut | Statut | Référence décision |
|---|---|---|---|---|
| Travaux | 11/04/2022 | 11/04/2023 | Terrain certifié | - |
| Projet d'assainissement | 31/08/2021 | 11/04/2022 | Approuvé(e) | - |
| Etude d'orientation | 24/08/2016 | 15/09/2016 | Terrain certifié | - |

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant*
*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant»*

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

2) 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 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

3) Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme prérappelé.

Le Certificat de contrôle du sol du 11 avril 2023 stipule ce qui suit :

## CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL

délivré en vertu des dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

### IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

**SITUATION CADASTRALE**

Parcelle cadastrée ou l'ayant été : **Fosses-la-Ville, division 1, section H, n° 4 M**

**ADRESSE**

Rue d'Orbey 26
5070 Fosses-La-Ville

**SUPERFICIE :** 190 m²

**AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR :** Zone d'habitat

**USAGE EFFECTIF :** Commerces

## STATUT DE LA PARCELLE

Le présent certificat de contrôle du sol atteste que **la parcelle** a fait l'objet **d'un projet d'assainissement en procédure accélérée et d'une évaluation finale** et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés d'exécution.

## INFORMATIONS DETAILLEES SUR LA PARCELLE

### 1. PORTEE DU CERTIFICAT

Le présent certificat porte sur l'entièreté de la parcelle.

### 2. MESURES DE SECURITE A RESPECTER

Sur base des concentrations en polluants mesurées, **la parcelle** est compatible avec les usages suivants :

type III : résidentiel
type IV : récréatif ou commercial
type V : industriel

## DOCUMENTS DE REFERENCE

**Le présent certificat de contrôle du sol est délivré sur base des documents suivants :**

| Références des documents | Date d'approbation par l'administration | Base légale | |
|---|---|---|---|
| | | 2008[1] | 2018[2] |
| - Projet d'assainissement en procédure accélérée référencé «1378 / R002-1476731FRD V02 BE», réalisé par l'expert agréé TAUW Belgique SA | 11/04/2022 | | X |
| - Evaluation finale référencée «1378 / R004-1476731FRD V01 BE», réalisée par l'expert agréé TAUW Belgique SA | 11 AVR. 2023 | | X |
| Extrait de la documentation patrimoniale : **Namur, Fosses-la-Ville, division 1, section H, n° 4M °**, datée du 12/12/2022 | | | |

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

## CONDITIONS DE VALIDITE DU CERTIFICAT

**Tout usage ou modification de la configuration des lieux contraires aux dispositions du présent certificat ou le non-respect des mesures de sécurité entraînent la nullité du présent certificat.**

**Si la parcelle fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...) à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants du contenu du présent certificat.**

**PLAN INDICATIF DE LOCALISATION DE LA PARCELLE, DES ZONES ET DES INFRASTRUCTURES A CONSER ET A ENTRETENIR**

Le présent plan, dressé par l'expert agréé en gestion des sols pollués en charge de(s) l'étude(s), est joint CCS à titre indicatif et ne préjuge en rien de la localisation précise des éléments y figurant qui pourrait définie, par exemple, au terme d'opérations de bornage réalisées par un géomètre.




**Délivré le** 11 AVR. 2023

En outre, le SPW Wallonie environnement a délivré en date du 11 avril 2023 l'évaluation finale suivante :

Nous avons bien reçu votre évaluation finale le 26 janvier 2023.

Votre évaluation finale est **approuvée** [1].

Les certificats de contrôle du sol pour votre terrain sont joints en annexe.

**Le certificat délivré pour la parcelle cadastrée 4 M annule et remplace le certificat délivré pou cette même parcelle en date du 15 septembre 2016.**

Ce courrier vaut **dérogation** [2] **pour toute demande de permis, introduite dans les 6 mois de la présente, concernant la parcelle et le périmètre non cadastré certifiés et pour tout projet respectant les prescriptions desdits certificats.**

**Que devez-vous faire ?**

Vous devez veiller à la bonne **communication des conditions de validité** des certificats de contrôle du sol, surtout si la parcelle et le périmètre non cadastré font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...).

En cas de demande de permis, vous devez [3] :

- joindre ce courrier à votre demande - ce présent courrier doit dater de maximum 6 mois au moment du dépôt de la demande de permis ;
- compléter, dans le formulaire de demande de permis, le cadre spécifique à la gestion des sols en y indiquant clairement la dérogation accordée par l'Administration.

**Pouvez-vous contester notre décision ?**

Oui [4].

Pour cela, vous devez envoyer votre recours **dans les 20 jours** à partir de la date à laquelle vous recevez cette décision. Cette période de 20 jours est suspendue du16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier.

Vous pouvez :

- envoyer votre recours par recommandé avec accusé de réception ;
- ou le remettre en nos bureaux contre accusé de réception.

Envoyez votre recours au :

SPW Agriculture, Ressources naturelles, Environnement,
Département du Sol et des Déchets,
A l'attention de l'Inspectrice générale
Avenue Prince de Liège, 15
5100 Namur (Jambes)

Le Gouvernement analysera votre recours et prendra une décision dans un délai de 90 jours. Pendant ce temps, notre décision ne s'applique pas. Si vous ne recevez pas de décision dans les 90 jours, cela signifie que notre décision est confirmée.

Le recours coûte 50 euros [a].

**Comment justifions-nous notre décision ?**

Le projet d'assainissement a été approuvé par « la décision » du 11 avril 2022.

**1. Situation administrative du terrain**

Le terrain visé par l'évaluation finale est constitué de la totalité de la parcelle cadastrée FOSSES-LA-VILLE 1è DIV, section H, n°4 M, ainsi que du périmètre non cadastré référencé FOSSES-LA-VILLE, n° 92048H0001.

**2. Actes et travaux d'assainissement**

- Les actes et travaux d'assainissement, pris en charge par la société ROEFS SA sous la surveillance de l'expert agréé TAUW Belgique SA, se sont déroulés du 11 septembre 2022 au 12 octobre 2022.
- Les actes et travaux d'assainissement suivants ont été réalisés sur le terrain :
  - retrait du revêtement ;
  - excavation des terres polluées par camion aspirateur et évacuation des terres polluées vers une installation autorisée ;
  - remblayage de la fouille au moyen de sables de carrière, puis remise en place du revêtement.
- Ces actes et travaux sont conformes à « la décision ».
- Les objectifs d'assainissement fixés dans « la décision » sont atteints.

**3. Pollutions résiduelles**

- Il n'y a pas de pollution résiduelle pour un usage de type V (usage industriel) au droit de la voirie (périmètre non cadastré) et pour un usage de type III (usage résidentiel) au droit de la parcelle 4 M.

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.

La Directrice,



Bénédicte DUSART.

---

4) Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

5). Information

Les parties comparantes déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'en l'état actuel de la législation, notamment de l'article 23 du Décret sols wallon, une étude d'orientation doit être jointe à toute demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les travaux projetés impliquent :

- La mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, entraînant une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;
- Un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

Les parties comparantes déclarent également avoir été informées par le notaire instrumentant des conséquences éventuelles d'une telle étude d'orientation et notamment en ce qui concerne l'obligation de réaliser postérieurement une étude de caractérisation, des mesures d'assainissement ou de suivi, et la durée probable d'une telle procédure.

INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

La partie acquéreuse déclare avoir connaissance de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009) ;
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (art. 10, 4° et art. 13, § 1er, tels que modifiés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009) :

* combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans ;
* combustibles liquides (mazout) : tous les ans ;
* combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les 3 ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur. Une attestation de contrôle est remise.

Une installation non conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois

et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.
Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65), et ensuite tous les trois ans.

CITERNE À MAZOUT

Le vendeur déclare qu'une citerne à mazout aérienne d'une capacité de 2.500 litres se trouve dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale. Les éventuels frais de neutralisation de ladite citerne demeureront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

**Attestation de Performance Energétique :**

a. 1er étage

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180915008202 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur DETILLEUX Thomas le 28 janvier 2020 (durée de maximum dix ans).
Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :
Classe énergétique : E
Consommation d'énergie primaire annuelle par m², exprimée en kWhEP/(m².an) : 378.
Consommation d'énergie primaire annuelle totale, exprimée en kWhEP/an : 75.140
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.
Ce certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît.
Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne constitue en aucun cas la base d'une réclamation à l'encontre du vendeur pour le coût des travaux de modification recommandés qui peuvent y être mentionnés.
Ce certificat est fourni à titre informatif et n'engage en rien le vendeur, ni pour le présent, ni pour l'avenir.
**Il sera par ailleurs remis à l'adjudicataire des certificats de performance énergétiques corrélés aux quatre unités d'habitation autorisées aux termes du permis d'urbanisme au plus tard le jour de l'adjudication définitive du bien ; les données relatives auxdits certificats seront publiées sur la plateforme Biddit.**

**Dossier d'intervention ultérieur :**

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués au bien, et notamment la pose de cloisons intérieures. **Le vendeur remettra à l'adjudicataire, au plus tard le jour de de l'adjudication définitive le DIU relatif au bien vendu.**

**Contrôle de l'installation électrique** :

Le notaire rappelle aux parties qu'en application de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, en son Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2, **la personne qui vend une unité d'habitation** équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981, ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle, **a l'obligation :**

- **de faire exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique en vue de constater la conformité de ladite installation avec les prescriptions légales en vigueur ;**
- **de faire mentionner dans l'acte authentique, la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.**

Toutefois, à titre informatif, le vendeur déclare que deux procès-verbaux de contrôle de l'installation électrique ont été établis pour le 1er et le 2è étage. Par procès-verbal du 5 mars 2026 dressé par l'organisme SECO en ce qui concerne le 1er étage, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement.
Par procès-verbal du 5 mars 2026 dressé par l'organisme SECO en ce qui concerne le 2è étage, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement.

**CertIBEau**

Le vendeur déclare :
- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance 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.

**Situation hypothécaire**

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

**Registre des gages**

Le notaire soussigné attire l'attention des candidats-adjudicataires sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières, relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes.
A cet égard, le vendeur déclare que :
- tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.
- les biens présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

***B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE***

***Champ d'application***

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

***Adhésion***

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.
Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

***Mode de la vente***

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.
Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :
a) suspendre la vente ;
b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, …) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.
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 clôturés 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.
S'il devait y avoir deux enchères avec le même montant, c'est l'enchérisseur qui a émis une enchère automatique qui l'emporte.

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.
Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

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

***La clôture des enchères***

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

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

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

***Refus de signer le PV d'adjudication***

Article 14.

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

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

Le 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 (5.000,00 €).**

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 (5.000,00 €)** 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 (5.000,00 €)** 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 (5.000,00 €).**

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 (5.000,00 €).**

***Mise à prix et prime***

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.
Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

***Subrogation légale***

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

***Déguerpissement***

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

***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant, à qui le bien a été adjugé, a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir

invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

***Porte-fort***

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

***Déclaration de command***

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

***Caution***

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

Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur que les frais soient payés à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

***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 C.civ.).

***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq 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).

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.
Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.
Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur.
Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

***Compensation***

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

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers adjudicataire, 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 puisse 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 de plein droit, 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 consignant 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'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

***Pouvoirs du mandataire***

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

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

***Avertissement***

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

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

## C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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.

**D. PROCURATION**

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

Tous clercs de l'étude du Notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, 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.
- 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.
- 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.
Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire 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.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le vendeur élit domicile en son siège susindiqué.

**IDENTITE ET ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné confirme l'identité des parties établie au vu de leur carte d'identité, conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse, les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du vendeur.
Pour satisfaire aux obligations imposées par l'article 139 de la Loi Hypothécaire, le notaire soussigné confirme que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du vendeur correspondent aux mentions indiquées ci-dessus. Le numéro de registre national est repris avec l'accord exprès de la partie comparante.

**DECLARATIONS FINALES**

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cent euros (€ 100,00) sur déclaration du Notaire instrumentant.

**DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu et date que dessus.
Et, après lecture commentée du présent procès-verbal, le comparant a signé avec Nous, Notaire.