

Rép. n°

Le 23 juin 2026

Dossier n°: 260558/LK

CONDITIONS DE VENTE ONLINE BIDDIT à la requête de Madame MARTELEUR Sylvia – maison d’habitation sise à Amay, rue du Cimetière 9.

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le vingt-trois juin.

Par devant Nous, **Maître Elodie FALLA**, Notaire à la Résidence de Spa ;

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

Madame

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

DESCRIPTION DU BIEN :

Suivant extrait de matrice cadastrale daté du 26 mai 2026 :

COMMUNE D’AMAY – Quatrième division – AMPSIN

Division 61004

Une maison d’habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sise rue du Cimetière 9, cadastrée section A, numéro **0494C P0000**, d’une superficie de 3 ares 43 centiares (343 m²) et un revenu cadastral de 200,00€.

Suivant acte du 09 octobre 1985 dont question ci-après :

« Une maison d’habitation genre bungalow avec jardin située rue du Cimetière, numéro 9, cadastrée section A numéro 494 C pour une contenance de trois ares quarante-trois centiares.

Joignant ou ayant joint la dite rue des deux côtés et la Commune d’Amay. »

ORIGINE DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il ressort de l'état hypothécaire levé auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, à la date du 2 juin 2026, ainsi que de la suite d'état, que le bien décrit ci-avant est quitte et libre de toute charge ou inscription quelconque.

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00.-€)**.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

L'adjudication **ne s'effectuera pas** sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

ENCHERE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à **CINQ CENTS EUROS (500,00.-€)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum CINQ CENTS EUROS (500,00.-€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le mardi 22 septembre 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le mercredi 30 septembre 2026 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le

VISITES

Les visites auront lieu sur rendez-vous par le requérant.

PUBLICITE

La publicité se fera comme suit :

- publicités effectuées sur les sites (internet) BIDDIT.BE, IMMOWEB et NOTAIRE.BE ;
- publicités effectuées sur les réseaux sociaux ;
- affichage habituel « BIDDIT ».

PROPRIÉTÉ - RISQUES

L'adjudicataire aura la propriété du bien adjudgé, dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

Le transfert des risques s'opérant au même moment, il appartiendra à l'adjudicataire de faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques dès cet instant, comme dit ci-après.

JOUISSANCE

L'adjudicataire aura la jouissance du bien adjudgé dès l'instant où il aura acquitté la totalité du prix, les frais de l'adjudication et, le cas échéant, les intérêts de retard et toutes charges accessoires.

Jusqu'à cette date, l'adjudicataire ne pourra prendre à l'égard du bien que des mesures conservatoires et ne pourra, en toute hypothèse, y apporter aucune transformation, modification ni ajoute.

Elle aura lieu aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre l'actuel propriétaire.

De recherches effectuées par le Notaire soussigné et de constats sur place, il résulte ce qui suit : le bien est actuellement **libre de toute occupation**.

Les adjudicataires devront se satisfaire des renseignements dont question ci-dessus.

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.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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.

ÉTAT DU BIEN - VICES

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

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

LIMITES - CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le propriétaire actuel 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.

Il est déclaré n'être établie aucune servitude à l'égard du bien vendu, à l'exception de ce qui est précisé dans les renseignements urbanistiques dans les termes suivants : « *que la rue en question – **chemin vicinal numéro 02 – est frappé d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du xxx – Nos registres n'étant pas à jour, nous vous invitons à vérifier ces données auprès de la Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable – Cellule Voirie communale – Rue Ernest Solvay 11 – 4000 Liège.*** ».

DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait

employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil

STATUTS URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL DU BIEN

Contrôle subsidiaire du notaire

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

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite l'adjudicataire à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

L'adjudicataire est informé qu'il a également à jouer un rôle actif et notamment de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement au début des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien pré décrit et sur son environnement.

I. MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES A L'ARTICLE D.IV.99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :

A. Information circonstanciée :

1) il est déclaré que :

- l'affectation prévue par le plan de secteur est la suivante : **zone d'habitat** au plan de secteur de Huy-Waremme.

- Le bien :

* n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, **à l'exception de ce qui suit :**

- 67/25, délivré le 24/05/1967 en vue de la transformation de l'immeuble ;
- 70/35, délivré le 18/12/1970 en vue de la construction d'un garage ;
- 69/44, délivré le 08/01/1970 en vue de la construction d'un mur de clôture ;
- 88.028, délivré le 12/04/1988 en vue de l'exhaussement d'une annexe.

* n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;

* n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977.

2) Le Notaire soussigné réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune d'Amay, en date du 13 mai 2026.

B. Absence d'engagement :

Il est déclaré que le requérant ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien, aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

A la connaissance du requérant, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, 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, il est

déclaré que le requérant ne dispose pas d'autres informations que celles reprises au titre de propriété et aux présentes.

Toutefois, le requérant déclare que des annexes (volières) ont été construites sur la parcelle et précise ne fournir aucune garantie quant à leur conformité urbanistique.

L'adjudicataire prendra le bien en l'état et fera son affaire personnelle d'une éventuelle régularisation, à l'entière décharge du requérant.

Il est précisé ici que le maintien d'une situation infractionnelle existante constitue en soi une infraction urbanistique dans le chef de l'adjudicataire qui induit une obligation dans son chef de remédier sans délai à l'existence de la situation infractionnelle soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux

Il est ajouté que le requérant n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1§1, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

C. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

III. Il est déclaré que le bien faisant l'objet du présent acte n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- qu'il n'est pas situé dans un site archéologique, tel qu'il est défini dans le Code de Développement Territorial (CoDT).

IV. Il est déclaré que le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT. ;

- n'ai pas fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- ne soit pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- ne soit pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Article D.IV.97 du CoDT - CERTIFICAT D'URBANISME N°1

Il a été requis par courrier à la Commune d'Amay, un certificat d'urbanisme numéro 1, portant sur le bien objet des présentes.

La Commune d'Amay a répondu par courrier daté du 13 mai 2026, lequel mentionne ce qui suit :

« ... (on omet).

Le bien en cause :

1° Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de HUY WAREMME adopté par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au:

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.
- Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud.

3° N'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL),

4° Est situé :

- En **unité d'habitat**, sous unité à vocation **espace vert** au schéma de développement communal (SDT) - ancien Schéma de Structure Communal - adopté par le conseil communal en date du 15 décembre 1994 ;
- En **espace vert** sur la carte des aires différenciées du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) –ancien Règlement Communal d'Urbanisme - approuvé par A.M. en date du 2.05.1995 ;

D'autre part,

Le bien en cause a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme :

- ✓ 67/25, délivré le 24/05/1967 en vue de la transformation de l'immeuble
 - ✓ 70/35, délivré le 18/12/1970 en vue de la construction d'un garage
 - ✓ 69/44, délivré le 08/01/1970 en vue de la construction d'un mur de clôture
 - ✓ 88.028, délivré le 12/04/1988 en vue de l'exhaussement d'une annexe
- Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir/d'urbanisation :
 - Le bien en cause n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans de la présente demande ;

Nous tenons également à vous signaler que ce bien, à notre connaissance :

- N'est pas situé dans une zone à risques, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement et/ou débordement de cours d'eau du sous bassin

hydrographique de la Meuse Aval, adoptée par le Gouvernement wallon, dont la carte est publiée sur le site de la DGO3,

- **Est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré,**
- N'est pas situé le long à proximité (moins de 50m) d'un cours d'eau,
- N'est pas situé dans une zone de consultation sur la carte des thématiques du sous-sol wallon édité par le SPW (2000-2011) ;
- La parcelle n'est pas traversée par une canalisation « Fluxys »,
- **La parcelle est située à une distance inférieure à 250 mètres d'une canalisation « Fluxys »,**
- Le bien n'est pas repris sur la carte archéologique de Wallonie,
- Le bien n'est pas situé dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP),
- Le bien n'est pas situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable,
- Dans une zone de consultation sur la carte des thématiques du sous-sol wallon éditée par le SPW (2000-2011),
- N'est pas repris à la banque des données de l'Etat des sols,
- N'a pas fait l'objet d'un permis de location,
- Ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité,
- N'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation,
- N'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption,
- N'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté,
- N'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique (anciennement ZAR),
- N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager,
- N'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère ou environnementale,
- N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine,
- N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine,
- Le bien n'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation/construction,
- N'est pas situé dans une zone à risques au vu de la carte des Eboulements et Risques Karstiques– RW & ULg 2001,
- **Est situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, EPC-Belgique (anciennement DYNAMICHAINES S.A.),**
- N'est pas situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, Electrabel S.A. – Centrale nucléaire de Tihange,
- N'est pas situé dans un périmètre de remembrement,
- Que la rue en question – **chemin vicinal numéro 02 – est frappé d'un plan d'alignement approuvés par Arrêté Royal en date du xxx** – Nos registres n'étant pas à jour, nous vous invitons à vérifier ces données auprès de la direction générale des Infrastructures et du Développement durable – Cellule voirie communale – Rue Ernest Solvay 11 – 4000 Liège.
- **Que la rue en question est situé le long de la nationale 24/02/1977 ;** s'agissant d'une voirie régionale, veuillez consulter la DGO1 – Direction des Routes – Avenue Blondin n°12-18 à Liège pour le plan d'alignement et/ou un éventuel plan d'expropriation.

En outre,

Le bien n'est pas :

- *Inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;*
- *Classé en application de l'article 196 du Code Wallon du Patrimoine ;*
- *Situé dans une zone de protection visée à l'article 209, du Code Wallon du Patrimoine ;*
- *Localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233, du Code Wallon du Patrimoine ;*
- *Repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique.*

Le bien n'est pas situé dans le périmètre/à proximité (moins de 100m) d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre/à proximité (moins de 100m) d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

Le bien n'est pas situé en aire de protection éloignée (IIb) des captages « Ecluse P1 et P2 » du 23 août 2002 relatif à l'établissement des zones de prévention des prises d'eau souterraine de catégorie B (AM du 23.08.2002 – MB du 14.09.2002). Il est cependant situé en zone vulnérable aux nitrates (protection des eaux souterraines) – (AM du 22/12/2006 – MB 06/03/2007);

*Le bien n'est pas situé à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie remarquable(s) repris sur la liste des arbres et haies remarquables arrêtée par le Gouvernement Régional Wallon **(Il peut cependant contenir un arbre, groupe d'arbres ou une haie remarquable au sens des articles R.IV.4-5 et svts du CoDT)**;*

Le bien n'est pas situé dans une zone de bruit déterminée par l'A.G.W. du 27 mai 2004 délimitant les zones du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset;

Le bien est repris en régime d'assainissement collectif** au Plan d'assainissement par sous-Bassin Hydrographique (PASH) de la MEUSE AVAL approuvé par le Gouvernement wallon en date du 4 mai 2006 (MB17.05.2006) – modifié en date des 13 décembre 2012 (MB13.12.2012) & 19 septembre 2013 (MB30.09.2013) dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent courrier - **égout gravitaire existant ;

Aucune infraction, à notre connaissance, n'a été constatée par procès-verbal sur le bien en question. Il n'y a aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur le dit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques : il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien pour obtenir une information précise sur ce point.

Attendu que nous ne visitons pas les biens, merci d'être attentif à la construction d'annexes, agrandissement et ainsi d'en vérifier la période de construction si ceux-ci ne sont pas couverts par permis de bâtir ou d'urbanisme.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Parc Industriel des Hauts Sarts, 2ième Avenue à 4040 HERSTAL et RESA, rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE). Pour votre complète information, le site internet de l'ASBL CICC (Contact fédéral informations câbles et conduites asbl) www.Klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

S'agissant d'emprises en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, prière de vous adresser aux impétrants, et notamment chez RESA, rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE et/ou FLUXYS, Avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES.

Les renseignements fournis dans la présente lettre vous sont communiqués à titre indicatif.

... (on omet) »

ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

1) Banque de données de l'état des sols :

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 27 mai 2026, énonce ce qui suit :

« ... (on omet)

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

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

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

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

... (on omet) »

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par la publication dudit extrait sur la plateforme de vente en ligne BIDDIT.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaîtra au procès-verbal d'adjudication qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) antérieurement.

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

3) Déclaration de destination non contractualisée :
Sans objet dans une procédure de vente publique.

4) Information circonstanciée :

- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

- Pour le surplus, il est précisé qu'il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation du sol.

Il est déclaré :

- qu'aucune étude de sol, dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état éventuel de pollution.

- le propriétaire actuel est exonéré, dans la mesure permise par la législation, vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

CITERNE A MAZOUT

Il est déclaré qu'il n'y a pas de réservoir d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres dans le bien présentement vendu sachant qu'une telle citerne doit être en conformité avec la législation en la matière.

SITES SEVESO

Le Notaire informe des dispositions du CoDT ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (dit Décret "SEVESO"), dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par le dit code, les périmètres de vulnérabilité.

Le Notaire informe que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser ou de bâtir ;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit :

« Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, §1er du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, du bien ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées, pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, §2 du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1er, alinéa 2, 2° et 127, § 2. alinéa 4. du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement ».

A ce sujet, il est déclaré que le propriétaire actuel n'a reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles mesures, à l'exception de ce qui est précisé dans les renseignements urbanistiques dans les termes suivants : « *est situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, EPC-Belgique (anciennement DYNAMICHAINES S.A.).* ».

L'adjudicataire est informé que, si le bien est situé à proximité d'un site SEVESO (selon le tracé des "zones vulnérables" et des "zones vulnérables provisoires", non constitutives de périmètre au sens de l'article 136bis du CWATUP(E) (actuellement CoDT) il est donc soumis aux dispositions transitoires reprises ci-dessus, susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme ou autre).

ZONES INONDABLES

Conformément à l'article 129 de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il est déclaré, tel qu'il résulte des recherches effectuées sur le site <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>, en date du 27 mai 2026, que le bien présentement vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire, une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » du cours d'eau.

Il est précisé que le bien est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ainsi que cela est indiqué dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune et dont question ci-avant.

RISQUE DE RUISSELLEMENT CONCENTRE

Il est déclaré, tel qu'il résulte des recherches effectuées en date du 27 mai 2026 sur le Géoportail de la Wallonie (<http://geoportail.wallonie.be/walonmap>), que le bien présentement vendu n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré à la carte LIDAXES (Axes de concentration du ruissellement et données associées).

CERTIBEAU

(Certification des Immeubles Bâtis pour l'eau)

Le vendeur déclare :

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

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

Ne font pas partie de la vente, les appareils, compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et appartiendraient aux sociétés ou régies des eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution.

IMPOTS

L'adjudicataire supportera les taxes, impôts et contributions de toute nature auxquels le bien immeubles vendus peuvent ou pourront être assujettis à dater de son entrée en jouissance ; à l'exception des taxes et impôts enrôlés au nom des propriétaires actuels et dont ceux-ci auraient obtenu le paiement échelonné. Les propriétaires actuels recevront de l'adjudicataire la quote-part du précompte immobilier lui incombant pour l'année en cours.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le Notaire informe du contenu de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 qui impose que le "maître de l'ouvrage", propriétaire, locataire ou autre fasse un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions

techniques, et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures auxdits biens par d'autres entreprises.

Le vendeur déclare qu'aucuns travaux n'ont été réalisés dans le bien vendu depuis 2001.

INSTALLATIONS ELECTRIQUE

Il est déclaré que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), tel qu'établi par l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 11 mai 2026 dressé par l'organisme « NORMEC BTV », à 2600 Berchem, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois prenant cours le jour du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais éventuels de mise en conformité ainsi que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il aura désigné seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est précisé que le requérant a fait dresser à ses frais, par Monsieur JOUAN Pierre, à Angleur, Certificateur agréé : CERTIF-P2-01978, en date du 9 juin 2026, un certificat P.E.B., numéro 20260609000196, lequel mentionne les données suivantes :

- Classe énergétique G ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 875 kWh/m².an.
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 109.864 kWh/an.

OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informés 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 tout transfert de pleine propriété de « bien immobilier agricole », les comparants, interpellés par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien muté, déclarent :

- * que le bien n'est pas déclaré dans le SIGeC
- * que le bien n'est pas repris en zone agricole au plan de secteur.

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

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (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 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en

principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire

organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger le bien 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 le bien 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

Sans objet

CONFIRMATION DE L'IDENTITE

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

DROIT D'ECRITURE

(Code des droits et taxes divers)

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

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT :

Le comparant déclare avoir reçu une copie du projet d'acte et avoir eu l'opportunité d'en prendre connaissance en temps utiles.

Lecture intégrale des parties de l'acte visées par l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi organique du notariat (éventuellement : ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet d'acte préalablement communiqué) et reprises dans le présent acte a été faite.

Nous, Notaire, avons expliqué l'intégralité de l'acte au comparant.

Le comparant reconnaît que le Notaire a respecté les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat lequel stipule que : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des*

parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.

Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité. »

DONT PROCÈS-VERBAL

Fait et passé à Spa, en l'Etude, date que dessus.

Après l'accomplissement de tout ce qui précède, le Notaire et le comparant ont signé.