

DE	Antenne concernée	BSJ	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
50 €	Namur	Namur	100 €	O	102893

CAHIER DES CHARGES VENTE PUBLIQUE

5100 NAMUR (JAMBES), RUE CHARLES LAMQUET 21

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,

Le neuf septembre,

Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire associé à Namur, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « **Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés** », ayant son siège à Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, procédons à l'établissement des conditions de la **vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

[on omet]

Ci-après dénommés « **le vendeur** », et parfois « **le cédant** ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

EXPOSE PREALABLE : RAPPEL DE PROCEDURE

- **Nous notaire, exposons ce qui suit :**

[on omet]

A. LES CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. IDENTITE DU PROPRIETAIRE

[on omet]

2. DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE NAMUR – 3^{ÈME} DIVISION – JAMBES – 1^{ÈRE} DIVISION

- *Un immeuble en état casco*, repris au cadastre en tant que « *menuiserie* » situé **rue Charles Lamquet 21+** cadastré selon extrait cadastral récent section B numéro 0041P0000 d'une superficie de 4 ares 71 centiares.
Revenu cadastral non indexé : 922,00 €
- La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.
- Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute *immeubles par incorporation*, y compris les composantes inhérentes des ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes

soient incorporées ou non, ou *immeubles par destination*, y compris leurs accessoires.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

[on omet]

- Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété indiquée ci-avant. Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du Procès-Verbal d'adjudication, l'adjudicataire pourra demander à se faire produire une expédition ou une grosse des présentes.
3. MISE A PRIX
- La mise à prix s'élève à **QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (425.000,00 €)**.
4. ENCHERE MINIMUM
- L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.
5. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES
- Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi vingt-et-un octobre deux mille vingt-quatre, à onze heures**.
 - Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi vingt-neuf octobre à onze heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.
6. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION
- Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi huit novembre deux mille vingt-quatre à seize heures trente minutes**.
 - L'attention de l'acquéreur est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, le **six novembre deux mille vingt-quatre à seize heures**, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).
7. VISITES ET CONTACT
- Les amateurs pourront contacter l'étude des notaires associés Pierre-Yves Erneux et Laurence Annet, à Namur, pour tout éclaircissement ou question quelconques relatifs à la vente par courriel (info@actanciel.be) ou par téléphone (081/22.00.82).
 - Les visites seront organisées par l'étude selon les modalités qui seront fixées directement avec l'amateur.

[on omet]

8. SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER CHARGES

- Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **mercredi seize octobre à quatorze heures en l'étude.**

9. TRANSFERT DE PROPRIETE

- L'adjudicataire aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication.

10. JOUISSANCE – OCCUPATION

- Au vu des recherches effectuées par l'étude et après interpellation du vendeur ou de son mandataire, il apparaît que le bien est **libre de tout bail et droit d'occupation généralement quelconque**, qu'il soit rémunéré ou non, précaire ou non.
- L'adjudicataire aura la jouissance des biens exposés en vente, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.
- Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.
- Le propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint, par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique. Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de l'expulsion éventuelle.

11. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

- Sous le bénéfice de l'opposabilité du droit de préférence, établie à l'article 3.30 du Code civil, 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.

12. ETAT DU BIEN – MITOYENNETES ET SERVITUDES

- Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, en **l'état casco**, 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'adjudicataire est informé par le notaire soussigné que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être

exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

- Le bien est vendu avec l'ensemble de ses encombrants présents ou encore présents lors de l'adjudication.
- Tous éventuels biens meubles laissés par le propriétaire au-delà de l'adjudication seront de plein droit considérés comme des encombrants, de sorte que l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, tant en ce qui concerne leur enlèvement que leur évacuation, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, dans le respect des normes.

13. MITOYENNETES

- L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

14. SERVITUDES

- L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, en ce compris les servitudes légales découlant des dispositions issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...), qui peuvent grever ledit bien; il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur.
- Le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :

1. **Dans l'acte précité reçu par le notaire Valentine Demblon, à Saint-Servais (Namur), le 9 mars 2016, il est textuellement stipulé ce qui suit :**

« CONDITIONS PARTICULIERES

Le vendeur déclare que l'acte préchanté reçu par le Notaire Jean WATILLON, ayant résidé à Namur, en date du dix juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, porte textuellement ce qui suit ici littéralement reproduit comme condition formelle de la présente vente :

« Constitution de servitude :

*En outre, le vendeur a déclaré constituer **une servitude de passage** sur toute la cour lui restant appartenir et se trouvant devant l'entrée de l'atelier.*

Cette servitude de passage créée au profit de bien vendu aux présentes, est gratuite et sera perpétuelle.

Elle permettra à l'acquéreur et à tous ceux qui viennent à l'atelier, d'accéder à celui-ci par la rue Charles Lamquet.

Ce droit de passage se fera à pied, en voiture, camion ou tout autre véhicule.

Le passage devra rester libre à tout moment et de ce fait, aucune clôture ni aucun obstacle susceptible d'entraver le passage de n'importe quel véhicule ne pourront y être érigés.

Il va de soi que [A - on omet] pourra rentrer dans sa propriété contiguë en passant sur la cour, celle-ci restant sa propriété.

Il pourra y laisser sa voiture en stationnement, ne créant toutefois aucune entrave comme il est dit à l'alinéa précédent.

Les successeurs à tous titres de [A - on omet] auront les mêmes droits et obligations que celui-ci.

*L'entretien de la cour incombera à [B - on omet] ou à leurs successeurs. En outre, le vendeur autorise l'acquéreur à placer une **enseigne publicitaire** de chaque côté de l'entrée du passage d'accès à l'atelier, l'une adossée au mur séparant sa propriété de celle de [C - on omet], l'autre sur le pilastre restant la propriété du vendeur. »*

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet et s'engage à en imposer le respect à tous ses ayants cause. ».

- 2. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Valentine Demblon, à Saint-Servais (Namur), le 28 décembre 2017, il a été constitué au profit du bien présentement vendu une servitude de canalisation, dont les conditions sont textuellement reprises ci-dessous :**

« ENSUITE DE QUOI, LESQUELS COMPARANTS ONT REQUIS LE NOTAIRE SOUSSIGNE D'ACTER LA CONVENTION SUIVANTE AVENUE ENTRE EUX :

La comparante de seconde part [lire : le propriétaire actuel du bien] déclare que la parcelle prévatée dont elle est propriétaire n'est actuellement pas raccordée à l'eau, au gaz, à l'électricité et aux autres impétrants.

*Aussi, le comparant de première part déclare concéder à dater de ce jour sur sa propriété prédécrite (étant la parcelle cadastrée section B numéro 42 P0000), au profit de la propriété prédécrite de la comparante de seconde part (parcelle cadastrée section B numéro 41 P0000), [lire : le bien présentement vendu] qui accepte, **une servitude de canalisation réelle et perpétuelle**, sur une assiette d'une longueur d'environ vingt (20) mètres et d'un retour de deux (2) mètres sur la droite quand on regarde le bâtiment depuis la rue, d'une largeur d'environ quatre-vingt centimètres et sur une profondeur d'environ un mètre dix centimètres, de la manière indiquée sous couleur jaune au plan dressé le neuf septembre deux mille seize par Monsieur Didier MARISCHAL, architecte à Huy, dont une copie après avoir été signé « ne varietur » par les parties et le notaire restera ci-annexé (mais ne sera pas transcrit) et ce, afin de permettre à la comparante de seconde part de pouvoir effectuer les*

raccordements nécessaires à l'eau, au gaz, à l'électricité et à tous autres impétrants.

CONDITIONS

1. L'installation et l'entretien de la servitude de canalisation seront à la charge exclusive de la comparante de seconde part [lire : le propriétaire actuel du bien].

2. Après la percée de la tranchée afin d'y placer la canalisation dont question, la comparante de seconde part s'engage à remettre l'assiette de la servitude en état à ses frais.

2. En cas de dégradation de l'assiette de la servitude, la comparante de seconde part s'engage à prendre à sa charge les frais de remise en état.

3. La comparante de seconde part supportera les frais d'entretien et de réparation de l'assiette de la servitude.

4. La comparante de première part s'engage à ne pas stationner sur ladite assiette de servitude, ni à construire ou ériger quelque construction que ce soit, ni à entreposer des objets et matériaux lourds qui pourraient endommager la canalisation souterraine à placer.

Les comparants déclarent que l'interdiction de construire ne concerne pas l'arcade et son espace supérieur surplombant la servitude. »

- L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, 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. La présente clause ne confère en revanche pas de valeur contractuelle aux impositions administratives qui seraient repris ci-avant.

3. 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.

4. DÉGATS 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.

5. **RESPONSABILITE DECENNALE**

- 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.
- Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite responsabilité.
- Le vendeur déclare ne pas avoir entrepris de travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018 pour lesquels une attestation d'assurance, conformément à la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction, devrait être remise, ni avoir été mis en possession d'une attestation à cet effet.

6. **REGISTRE DES GAGES**

- Le vendeur reconnaît en outre que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.
- Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages 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 inscription en la matière.
- L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le monde que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

7. **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE**

- La présente vente n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire ou d'un financement.

8. **SITUATION ADMINISTRATIVE OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES**

I. **Préambule :**

1) **Notion**

- Vendeurs comme adjudicataires se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon de Développement territorial, ci-après dénommé le « CoDT »,

disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information :

- Il est rappelé qu'en vertu du CoDT, le recours aux voies d'accès à l'information est en principe subsidiaire des déclarations du cédant. Toutefois, considérant la procédure entreprise, le notaire s'est vu dans l'obligation de tableur uniquement sur les voies d'accès organisées et les autres sources d'information, partant de ce que la sincérité de l'information spontanément produite par le cédant n'était pas établie.
- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant (articles D. 99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...) ou le notaire, dans la limite des voies d'accès, le cessionnaire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

b) En matière de cession d'autorisation :

- Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.

3) Voie d'accès à l'information

a) Généralité :

- Le rédacteur du présent acte rappelle que :
 - ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le cédant ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également l'article 97 du D.P.E.),
 - l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99, § 1^{er}, peut être obtenue en prenant appui sur le § 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
 - il est encore loisible au cédant de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci,

- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme, ...).

b) Application :

- Le notaire reprend l'information reprise ci-dessous, au vu des *renseignements urbanistiques* reçus de la Ville de Namur, le 15 janvier 2024.

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (Art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique

A. Information circonstanciée du cédant :

- Le cédant, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien, sur base des voies d'accès, que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé - règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : a) en *zone d'habitat* au plan de secteur ; b) en « *Classe B+ de 20 à 30 log/h* » du Schéma de Développement Communal ; est repris au Guide Communal d'Urbanisme en « *Biens mosans* ».
- Sauf ce qui suit, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur ;
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...),
- le bien a fait l'objet d'un **permis d'urbanisme** octroyé le 29 décembre 2016 ayant pour objet « *transformation d'un hangar en 3 lofts* ». Interrogée à propos de la péremption de ce permis, en l'absence de voie d'accès établie par la loi, la Ville de Namur nous a répondu le 22 février 2023, qu'eu égard aux travaux déjà réalisés, celui-ci n'était pas périmé en ces termes « *Suite à votre demande par téléphone de ce jour, je vous confirme déjà par la présente que le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 29/12/2016 sur le bien précité a été mis en œuvre durant sa période de validité et que l'immeuble peut être composé de trois logements maximum. Cela confirme uniquement le statut urbanistique du bien et ne dispense pas le propriétaire de mettre le bien, au besoin, en*

conformité par rapport aux autres polices administratives (permis de location, sécurité, incendie, hygiène, ...). De plus, j'attire votre attention sur le fait que dans le cadre d'une rénovation il n'est pas exclu qu'un permis d'urbanisme soit de nouveau nécessaire en fonction de la nature des travaux à réaliser (par exemple, si il s'agit de toucher aux structures portantes du bien).

Cette réponse vous sera également transmise par courrier officiel dans les meilleurs délais ».

- 2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**
 - il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 3. Protection du patrimoine - Monuments et sites**
 - il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...);
- 4. Zones à risque**
 - il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, 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, à l'exception de ce qui suit.
 - le bien est repris en **aléa élevé** sur la carte des aléas d'inondations.
- 5. Patrimoine naturel**
 - il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;
- 6. Performance énergétique**
 - Le Vendeur déclare que le bien vendu ne constitue pas un « bâtiment » ou une « unité » au sens de l'article 2, 2° du décret du 28 novembre 1013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, à savoir une construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est

utilisée pour régler le climat intérieur, de sorte que le bien peut être vendu sans qu'un certificat de performance énergétique ne doive être établi.

- L'adjudicataire est avisé de ce que, préalablement à toute mise en location ultérieure, il devra produire un certificat PEB et faire état de celui-ci et des indicateurs de performance énergétique dans la publicité, si l'objet du contrat répond à la définition de construction ou d'unité PEB.

B. Données techniques - Equipements :

- Le cédant déclare à propos du bien que :
 - il bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type «égouttage», et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau,
 - il 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.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

- Le Cédant déclare à propos du Bien que :
 - a) **A propos de la situation urbanistique :**
 - s'agissant de la situation *actuelle*, le Bien fait potentiellement l'objet de l'infraction suivante [*les cloisons du logement situé au rez-de-chaussée ont été érigées en non-conformité par rapport au permis d'urbanisme obtenu*], non constatée, à ce jour, par un procès-verbal de constat, de sorte que la présente déclaration repose exclusivement sur les dires de l'architecte du projet.
 - o Les parties se reconnaissent dûment informées à propos de l'existence **possible** d'une infraction urbanistique ou à tout le moins, d'un acte infractionnel qui grève le bien vendu à savoir «*les cloisons du logement situé au rez-de-chaussée ont été érigées en non-conformité par rapport au permis d'urbanisme obtenu*» et des suites possibles de celle-ci, notamment en fonction de ce qui suit :
 - a) l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Codt bis, une **autorisation administrative**, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...);
 - b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive,

- l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;
- c) l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription,
 - d) la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle et ce, même si un PV de constat n'a pas encore été dressé, si l'autorité devait ne pas respecter pas la règle implicite suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un PV de constat n'a pas encore été dressé.
- **L'adjudicataire devra introduire sans délai et à ses frais une demande de régularisation en vue de remédier à cette situation.** Dûment informé des aléas inhérents à l'obtention d'une telle autorisation administrative (refus, conditions et/ou charges onéreuses, ...), une fois obtenue, il s'interdit formellement tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconque de ce chef à l'encontre du Vendeur, **le prix d'adjudication ayant été expressément déterminé en considération de cet aléa.**
 - Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.
 - s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

b) A propos de l'état du sol :

1) Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 20 août 2024 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».
- Ledit extrait conforme sera, préalablement à l'adjudication, à la disposition des amateurs via la plateforme Online.

2) Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} dudit décret.

3) **Déclaration de destination non contractualisée**

- Le bien prédécrit a un usage selon ladite législation de « *Résidentiel* ».

4) **Information circonstanciée**

- Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).
- L'adjudicataire fera en tout état de cause son affaire personnelle de mesures d'investigation, de traitement ou de suivi qui pourraient être exigées par la Région wallonne, si par extraordinaire, l'existence d'une pollution devait être constatée. En conséquence, le prix de l'adjudication sera expressément porté en fonction de cette exonération.

c) A propos des normes applicables en matière de logement

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

D. Information générale :

a) Obligatoire :

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

b) Utile :

- Le notaire rappelle, au vu des circonstances, que :
 - suivant l'article D.IV.72, « *Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication* »,
 - suivant l'article D.IV.73, « *Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du Bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que : 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés; 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré. Si les travaux ne sont pas achevés*

dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté ».

9. **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

- Le vendeur remettra à l'adjudicataire, lors de la remise des clés, le dossier « *simplifié* » qu'il a élaboré et/ou alimenté, ou encore qu'un coordinateur sécurité s'est chargé de constituer ou d'alimenter pour son compte.

10. **SITUATION HYPOTHECAIRE**

- 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.

11. **TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

- Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.
- Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.
- Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

12. **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.

13. **IMPÔTS**

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

14. **ETAT DE CHARGES**

[on omet]

B. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE
--

a) **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.

b) **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.

c) **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 une des 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.
- d) **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.
- e) **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**
Article 8.
- Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
- Article 9.**
- La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.
 - Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

f) Système d'enchères

Article 10.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

g) 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.

h) 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. En revanche, 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.

i) 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)**.

j) 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 du Code judiciaire, 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 »).

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) Déclaration de command - Article 21

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

q) 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.

r) 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.).

s) 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.

t) Frais – Article 25

- Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.
- Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :
 - vingt-et-un virgule 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 cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-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).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

- En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).
- Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.
- Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la

reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

- Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
 - Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.
 - Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.
- v) **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.
- w) **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.

x) **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.

y) **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. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais

et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
 - En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
 - A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
 - Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
 - Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.
- Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.
 - L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
 - En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits

d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

aa) 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 DEFINITIONS

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

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

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

[on omet]

E. DECLARATIONS FISCALES

A) Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

- Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

B) Insuffisance :

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

C) Régime de Taxation

- La présente vente est réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

F. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - PRECISIONS

A) Election de domicile :

- A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du Notaire soussigné.

B) Règlement sur la fourniture d'eau :

- Le notaire instrumentant attirera l'attention des adjudicataires sur les conditions du règlement de fourniture d'eau imposées par la Société Wallonne de Distribution d'Eau en cas de mutation de propriété.

G. CERTIFICAT D'IDENTITE

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, s'agissant des personnes morales, au vu des mentions légales.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Namur (Erpent), chaussée de Marche 577-579, date que dessus.

Et lecture *intégrale* et *commentée* faite, les comparants ainsi que Nous, notaire, signons ce cahier des charges.