NA0115081

2026/0434

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le deux mars.
A Anthisnes, en l'Etude.

Nous, **Maître Jean-Philippe GILLAIN**, notaire à Anthisnes, exerçant sa fonction au sein de la société de notaires « ENA » SPRL, dont le siège social est à 4500 Huy, rue du Marché, 24.

A LA REQUETE DE :

[redacted]

Premier feuillet

Autorisation

[redacted] précitée a été spécialement autorisée à vendre l'immeuble décrit ci-après en vente publique, conformément à l'article 499/7 § 2 de l'ancien Code civil, par ordonnance rendue par le Juge de Paix du canton de Sprimont, le vingt-deux janvier deux mille vingt-six, *dont une copie conforme restera annexée au procès-verbal d'adjudication.*

Nous avons dressé le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, Notaires, à **LA VENTE PUBLIQUE DEMATERIALISEE** des biens ci-dessous décrits.

CAHIER DES CHARGES

A. ORGANISATION DE LA VENTE – VISITES - CONTACT

Organisation de la vente

L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance dématéralisée aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

La période des enchères aura lieu du 04/05/ 2026 à partir de 14 heures au 12/05/2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralise de la plateforme d'enchères.

La mise à prix est fixée à soixante mille euros (60.000 EUR) .

Concernant la prime de premier offrant, il est renvoyé à l'article 15 des conditions générales de la vente.

Concernant le « pas d'enchères », celui-ci est fixé à un montant minimum de mille euros (1.000 EUR).

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 21/05/2026 à 17 heures.

Visites et contact

Les amateurs pourront contacter l'Etude du Notaire GILLAIN soussigné pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente, soit par courrier à l'adresse suivante : rue du Marché, 24 à Huy ; soit par mail à l'adresse suivante : info@lesnotaires.be ou par téléphone au 085/25.00.55.

Les visites se feront aux dates et heures suivantes : ***sur rendez-vous auprès de l'étude.***

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

Publicité :

La publicité préalable à la première vente sera faite :

- et sur les sites internet suivants : www.notaire.be/immo, www.immoweb.be et le site internet de l'Etude;
- et par des affiches qui seront apposées sur le bien et dans les antennes de l'Etude.

Et ce, pendant au moins trois semaines précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Cette vente sera réalisée sous la condition suspensive pour l'enchérisseur retenu d'obtenir un crédit hypothécaire (d'un montant équivalent à maximum du prix de l'adjudication).

L'enchérisseur retenu versera dans les 48H de la demande faite par le notaire et sur le compte indiqué par ce dernier une garantie de ***cinq mille euros (5.000 EUR).***

L'enchérisseur retenu bénéficie d'un délai d'un mois à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication pour informer le notaire instrumentant soit de l'obtention ou non d'un crédit hypothécaire. À défaut, à moins que l'enchérisseur retenu n'ait notifié qu'il n'entend plus se prévaloir

de la condition suspensive, le vendeur peut informer ce dernier par recommandé que la vente doit être considérée comme inexistante. L'absence de notification par recommandé par le vendeur de l'annulation de la vente, prolonge la condition suspensive.

Si le crédit hypothécaire n'est pas accordé dans le délai et que l'enchérisseur retenu en a informé le notaire instrumentant dans le délai d'un mois, une indemnité de 5% du prix de l'adjudication avec un minimum de cinq mille euros (5.000 EUR) pourra être prélevée par le notaire sur la garantie préalablement versée.

Dans le cas où l'enchérisseur retenu s'est abstenu d'informer le notaire instrumentant de l'obtention ou non d'un crédit hypothécaire, l'indemnité visée ci-dessus pourra être doublée.

B. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Description du bien

COMMUNE DE TROOZ

Premier Division

FORET

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située rue Grand'Rue numéro 84, cadastrée ou l'ayant été, d'après cadastre section B, numéro 0303/02DP0000, d'une superficie d'après cadastre de septante centiares (70 ca).

Revenu cadastral : cinq cents euros (500,00 €).

Ce bien étant désigné ci-après comme « le bien ».

[redacted]

Propriété

L'adjudicataire aura la **pleine propriété** du bien à partir du jour où l'adjudication devient définitive.

Jouissance

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, 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.

Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes les taxes de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Il déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

Transfert des risques - Assurances

Les **risques** sont à charge de l'adjudicataire à partir du jour 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.

Le vendeur déclare que **le bien se situe dans une zone** définie par le Gouvernement Wallon comme une zone où la valeur de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau est définie comme : **faible.**

La Commune de Trooz a confirmé cette information par courrier du quatre septembre deux mille vingt-cinq.

Complémentairement, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu a été inondé précédemment.

L'acquéreur est informé du fait que le bien ayant précédemment été inondé et repris en zone d'aléa d'inondation faible peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation de certains actes et travaux d'aménagement du bien concerné, pouvant, dans certains cas, aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relevant du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendant des spécificités propres du projet envisagé, l'acquéreur est invité à prendre tous renseignements utiles auprès de ladite administration et sera sans recours de ce chef contre le vendeur.

Garantie

Le bien est vendu **pour quitte et libre** de toutes charges, inscriptions et transcriptions et/ ou mentions marginales.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'événement susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien et ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire le concernant.

Conformément à la loi 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1e janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble pour autant que de besoin, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

Pour les ventes purgeantes, les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Etat du bien

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

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

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vices cachés.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les **servitudes** qui pourraient l'avantager ou le grever.

A ce sujet, le vendeur déclare que son titre de propriété ne mentionne ni servitudes ni conditions spéciales mettant à charge de l'acquéreur des obligations dérogeant au droit commun.

Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé de servitudes non apparentes et que lui-même n'en a pas constituées.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux servitudes et stipulations dont question ci-dessus.

La simple mention de ces servitudes ne peut cependant conférer aucun droit à des tiers si, en réalité, ces servitudes n'existent plus.

Subrogation

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 qu'il n'a connaissance d'aucune **procédure judiciaire, ni d'aucun litige,** susceptible d'affecter le bien.

Droit de préemption – droit de préférence

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

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

Contenance

La **superficie** n'est pas garantie quelle que soit la différence entre la superficie mentionnée et la superficie réelle, même si cette différence excède cinq pour cent.

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

L'adjudicataire devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui au sujet de la

mitoyenneté des murs, pignons séparatifs des propriétés contiguës, payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition contre le vendeur.

Contrats

L'adjudicataire fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister.

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'adjudicataire, telle qu'une convention de location d'emplacement publicitaire ou de livraison de gaz ou de mazout et qu'ils ne sont pas équipés de panneaux photovoltaïques.

C. SITUATION ADMINISTRATIVE

I. PRÉAMBULE

Il est précisé que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier.

1) Obligations réciproques entre cocontractants

En matière d'information

De façon générale, le requérant s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le requérant (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'adjudicataire ne pourra demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui seront communiquées que par rapport à celles qu'il lui faudra rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

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 transmises à l'adjudicataire.

Le requérant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire 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 règlementairement être accomplies par le requérant.

2) Voie d'accès à l'information

Le rédacteur du présent acte rappelle ce qui suit :

- Ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le requérant 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 renvoient également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;

- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
- il est encore loisible au requérant 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...).

3) Contrôle subsidiaire du notaire

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

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- 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 administratives étrangères au contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. DISPOSITIONS FEDERALES

Dossier d'intervention ultérieure (Arrêté du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles)

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des obligations résultant de l'arrêté royal sur les chantiers temporaires ou mobiles du 25 janvier 2001, qui s'applique aux travaux réalisés ou du moins entamés par un ou plusieurs entrepreneurs, à partir du 1 mai 2001, et notamment :

- obligation de faire appel à des coordinateurs agréés pour tout chantier exécuté par au moins deux entrepreneurs intervenant simultanément ou successivement, hypothèse dans laquelle le dossier d'intervention ultérieure sera établi par le(s) coordinateur(s) et conservé par le maître de l'ouvrage ;
- obligation de veiller à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure lorsqu'il n'y a pas de coordination de chantier obligatoire, pour autant que les travaux réalisés se rapportent à la structure,

aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations concernant un danger décelable.

Ce dossier doit être conservé pour en permettre la consultation par les personnes visées par la réglementation ainsi que de celle de transmettre ce dossier au nouveau propriétaire dans tous les cas de mutation.

Interrogé par le notaire, le vendeur a répondu que, depuis le premier mai deux mille un, **aucuns travaux** pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure n'a donc été établi.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la vente **est une unité d'habitation** au sens de l'article 8.4.2.1 du Livre Ier du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Dans le procès-verbal du six février deux mille vingt-six, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire prendra connaissance de ce certificat en l'Etude du notaire soussigné et par les documents annexés à la publicité de la vente.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 12 mois à dater dudit contrôle.

Contact fédéral Informations Câbles et Conduites

Le notaire soussigné attirera l'attention de l'adjudicataire qu'il est possible de vérifier la présence de canalisations, notamment d'eau, de gaz, d'électricité, ou autres sur le site https://www.klim-cicc.be et qu'une telle vérification est importante, en particulier en cas de travaux sur le bien vendu ou en voirie.

III. DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES

Droits de préemption.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption conventionnel, d'une option, ou d'un droit de rachat.

Il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption légal (en vertu par exemple du bail à ferme ou de la législation sur le remembrement, ou en vertu du Code wallon de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Olivier DODET en

date du sept février deux mille vingt-six et mentionne le code unique 20260207010322.

Un exemplaire de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

CertIBEau

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien objet des présentes a été raccordé à la distribution publique d'eau antérieurement au 1er juin 2021, de sorte que, selon la législation actuelle, il n'existe aucune obligation pour le propriétaire de faire établir un CertIBEau.

Complémentairement, le vendeur déclare ne pas avoir fait réaliser volontairement un CertIBEau et, qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau à la demande d'un précédent propriétaire.

Urbanisme

Il est rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique, et que s'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autre information que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur déclare dès lors qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, - de sorte qu'aucun constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites de la loi.

Le notaire rappelle que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du « CoDT ») ;
- Les actes et travaux réalisés après le 21 avril 1962 constitutifs d'infractions mineures (article D.VII.1/1 § 1er du « CoDT ») ou ordinaires (article D.VII.1/1 §2 du « CoDT »), bénéficient, s'ils remplissent certaines conditions, d'une présomption irréfragable de conformité après l'écoulement d'un délai de 10 ou de 20 ans ;
- Les travaux réalisés après le 21 avril 1962 constitutifs d'infractions majeures (article D.VII.1/1 §3 du « CoDT ») ne peuvent bénéficier d'une quelconque présomption de conformité.

Par courrier recommandé en date du huit août deux mille vingt-cinq le notaire instrumentant a demandé à la Commune du bien de lui délivrer les informations visées à l'article D.IV 97 du CoDT.

Par courrier en date du quatre septembre deux mille vingt-cinq, la Commune de Trooz a répondu notamment ce qui suit :

Aménagement du territoire et urbanisme – Etablissement classé – Règles et permis

1° 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 : **zone d'habitat au plan de secteur de Liège ;**

2° le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, à savoir :

- ***Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;***
- ***Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.***

3° le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;

4° le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation.

5° le vendeur confirme que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

6° le bien 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.

Protection du patrimoine – Monuments et sites

7° le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (inscrit sur liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine, visé par une procédure classement ou classés au sens du même Code, situé dans une zone de protection au sens du même Code, situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code).

Zones à risque

8° le bien 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.

Toutefois :

- le bien est situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré ;

- Le bien est repris sur la cartographie des zones inondées 2021 ;

- Le bien est repris à la carte d'appui urbanistique aux communes sinistrées réalisée par le bureau BUR SWECO mandaté par la Région wallonne. Celui-ci se situe dans un périmètre où le bâti est à adapter de manière progressive face au risque d'inondation et le long d'un tracé où l'objectif est de développer et valoriser les tracés de modes actifs.

Patrimoine naturel

9° le bien 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°.

Données techniques – Equipements

10° le bien 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.

11° le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

12 ° Le bien est situé le long d'une voirie régionale (N61) ;

13° Le bien est longé par le chemin numéro 29 repris à l'atlas des voiries vicinales.

A cet égard, le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité, avant tout projet, de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW – DGO1) afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Environnement et Sol

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

Il déclare également que le bien n'est équipé ni d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, ni d'une citerne au gaz, ni d'une unité d'épuration individuelle, etc.

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du quinze janvier deux mille vingt-six énoncent ce qui suit :

«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 de informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ? : Non.

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

Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger 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) ;
- qu'il n'a pas connaissance que le débiteur saisi ait été désigné 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.

Déclaration de destination

Lors du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien.

Il est dès à présent précisé que la déclaration de l'adjudicataire à ce sujet restera une déclaration unilatérale de sa part, qui n'entrera pas dans le champ contractuel.

Notification à l'Observatoire foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », sis en zone agricole et/ou déclaré dans le SIGEC.

Les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à la localisation des biens vendus déclarent que le bien n'est ni situé en zone agricole au plan de secteur, ni inscrit dans le SiGeC.

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

Code wallon de l'habitation durable

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du requérant. Le bien doit être équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m2, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Hébergement touristique

L'attention des comparants est attirée sur les législations régissant la création et la mise en location de tout ou parties de logements à des fins touristiques et la nécessité de procéder, selon le cas, à une déclaration préalable d'exploitation (Code du Tourisme) et d'obtenir, le cas échéant, un permis d'urbanisme au préalable (CoDT).

Sécurité du bâtiment

Le vendeur déclare ne pas avoir reçu une visite du Service Incendie, ou de tout autre service, dans le cadre d'une étude sur la salubrité des bâtiments organisée par les autorités communales compétentes et qu'il n'a pas connaissance qu'une telle visite devrait intervenir prochainement.

Plus globalement, il déclare qu'aucun travail ne lui a été imposé par les autorités communales compétentes en vue de rendre son bâtiment conforme au niveau de sa sécurité ou de la salubrité et qu'aucun arrêté d'insalubrité ne lui a été notifié.

D. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères

précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

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

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

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

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

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

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celle-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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur

enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Dixième feuillet

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 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 »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le

paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué 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 %. 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 lo 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 (12,50% pour la Région Wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale), 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 à un ou 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 le vendeur 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 consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'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° du Code des droits d'enregistrement pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration Générale de la

Documentation Patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

E. 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.

Quinzième et dernier feuillet

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.

G. DISPOSITIONS FINALES

CERTIFICATION DES IDENTITES ET DES ETATS CIVILS

Conformément à la loi organique du notariat, le notaire a vérifié l'identité des parties et les données de leurs identités (nom, prénom et domicile) sur base de leur carte d'identité.

En outre, en vue de la transcription de l'acte au bureau des hypothèques, le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance, numéros nationaux et domicile des parties / personnes physiques sur base des données du Registre national.

CAPACITE DES PARTIES – ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Chacune des parties déclare disposer de la capacité et du discernement nécessaires pour signer le présent acte, et ne pas faire l'objet d'une mesure entraînant une incapacité, telle qu'une faillite, un règlement collectif de dette ou la désignation d'un administrateur, ***excepté ce qui est dit ci-avant à propos de la mise sous administration des biens et de la personne dans le chef du vendeur.***

Les parties reconnaissent également que le notaire a attiré, en temps utile, leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et ce, particulièrement, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

COMMENTAIRE DE L'ACTE - LECTURE INTEGRALE OU PARTIELLE

L'acte est lu et commenté par le notaire. Les parties peuvent demander au notaire toutes explications complémentaires avant de signer.

Les éventuelles modifications apportées aux projets communiqués sont toujours lues intégralement.

Les parties déclarent avoir reçu le projet d'acte en temps utile. Ils déclarent qu'une lecture intégrale n'est pas nécessaire.

Les parties reconnaissent que leurs données d'identité telles que reprises ci-dessus, sont correctes et complètes.

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

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Anthisnes, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le dix-neuf janvier deux mille vingt-six et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

