

"PIÉRARD & DUMOULIN²"

Notaires associés
Société à responsabilité limitée
0691.755.894 RPM Liège, division Marche-en-Famenne
Avenue de la Toison d'Or, 67,
B-6900 Marche-en-Famenne

Dossier n° **2025/2012/002**

Répertoire n° **21502**

CAHIER DES CHARGES PRÉALABLE

Le 10 septembre 2026.

À Marche-en-Famenne, en l'étude.

Je soussigné, **Jean-François PIÉRARD**, notaire à Marche-en-Famenne, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous de la manière suivante :

EXPOSÉ PRÉALABLE

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

<u>A. Conditions spéciales de vente</u>
--

Coordonnées de l'étude

SPRL « PIERARD & DUMOULIN² »

Avenue de La Toison d'Or, 67

6900 Marche-en-Famenne

Tel : 084/320.320.

Mail : info@pierard-dumoulin.be

Désignation des propriétaires - vendeurs

(...)

Description du bien

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE, première division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Amorgos II", sis Rue du Stade numéro 6, sur un terrain cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent et suivant titre section D, numéro 0204K2 P0000, d'une superficie de cinq ares soixante-neuf centiares :

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

L'appartement B.8 (2.32) au troisième étage sous le numéro 8, contenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un débarras, un water-closet, une salle de bains, un séjour avec cuisine et deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les onze mille trois cent trente-cinq / cent millièmes (11.335/100 millièmes) des parties communes générales dont le terrain.

c) le droit d'usage exclusif de la terrasse.

Repris au cadastre comme suit : APPARTEMENT # rue du Stade 6 8 (A0_8) section D numéro 0204K2 P0008

Le revenu cadastral non indexé du bien est de neuf cent vingt-deux euros (922,00 €).

A L'EXTERIEUR

L'emplacement de parking extérieur dénommé "parking 12" selon plan et parking 21 selon cahier des charges, contenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking extérieur dénommé "Parking 12"

b) En copropriété et indivision forcée :

Les six cent quarante-trois / cent millièmes (643/100 millièmes) des parties communes générales dont le terrain.

Repris au cadastre comme suit : PARKING . COUV. # rue du Stade 6 (P_12) section D numéro 0204K2 P0020

Le revenu cadastral non indexé du bien est de sept euros (7,00 €).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Augustin FOSSEPREZ à Libramont-Chevigny, le 12 juin 2020, transcrit au bureau Sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le 7 août 2020 dépôt 32-T-07/08/2020-02954.

L'association de copropriétaires est dénommée "Association de copropriétaires « Résidence AMORGOS II" et est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0756.939.302.

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, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Le vendeur déclare que le bien ne sert pas de logement principal de la famille au sens de l'article 215 de l'ancien Code civil.

DÉSIGNATION DU DERNIER TITRE TRANSCRIT

Selon titre, étant l'acte reçu par le notaire Auguste FOSSEPREZ, à Libramont-Chevigny, à l'intervention du notaire Etienne PAUL, à La-Roche-en-Ardenne, le 21 octobre 2020, le bien était désigné ainsi qu'il suit :

« Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Amorgos II », situés à 6980 La Roche-en-Ardenne, rue du Stade, 6, et érigé sur les biens suivants :

Désignation selon titre et cadastre

Ville de LA ROCHE-EN-ARDENNE – première division – La Roche

A prendre dans les biens suivants :

1. Une parcelle de terrain, située en lieu-dit « Harze », cadastrée section D, numéro 204V P0000, pour une superficie de neuf ares un centiare (09a 01ca)

2. Un excédent de voirie, situé en lieu-dit « Harze », cadastrée section D, numéro 567A P0000, pour une superficie de un are septante-six centiares (01a 76ca)

Une parcelle de terrain telle que reprise sous le **lot B** de teinte bleue au plan dressé par le Géomètre-Expert Vincent Marchal en date du 16 avril 2019, pour une superficie d'après mesurage de cinq ares soixante-neuf centiares (05a 69ca) et actuellement cadastrée **section D numéros 204B2 et 204E2.**

Désignation de la parcelle source

Conformément à l'Arrêté Royal du 18 novembre 2013 modifié par l'Arrêté Royal du 12 mai 2015, le nouvel identifiant parcellaire réservé pour le bien est le suivant : **section D numéro 204K2 P0000**

L'assiette de la copropriété comprend également les biens suivants, à charge pour l'association des copropriétaires d'en assurer les frais d'entretien, dans les proportions déterminées à l'acte de base dont question ci-dessous et de manière solidaire avec l'association des copropriétaires de la Résidence « Amorgos II », ceci sans préjudice d'une éventuelle convention ultérieure entre les différentes associations de copropriétaires.

Une moitié indivise du bien suivant :

Ville de LA ROCHE-EN-ARDENNE – première division – La Roche

A prendre dans les biens suivants :

Une parcelle de terrain, située en lieu-dit « Harze », cadastrée section D, numéro 204V P0000, pour une superficie de neuf ares un centiare (09a 01ca)

Une parcelle de terrain telle que reprise sous le lot C de teinte orange au plan dressé par le Géomètre-Expert Vincent Marchal en date du 16 avril 2019, pour une superficie d'après mesurage de vingt-et-un centiares (21ca) et actuellement cadastrée section D numéros 204C2.

Ce lot (local poubelles) deviendra la propriété pour moitié indivise du lot A (Résidence Amorgos I) et pour moitié indivise du lot B (Résidence Amorgos II).

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement B.8 (2.32), cadastré section D numéro 204K2 P0008, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un débarras, un watercloset, une salle de bains, un séjour avec cuisine et deux chambres
- en copropriété et indivision forcée : onze mille trois cent trente-cinq/cent millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain (11.335/100.000è)
- le droit d'usage exclusif de la terrasse

A L'EXTERIEUR :

L'emplacement de parking dénommé « Parking 12 » selon plan et parking 21 selon cahier des charges, cadastré section D numéro 204K2 P0020, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit
- en copropriété et indivision forcée : six cent quarante-trois/cent millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain (643/100.000è) ».

Origine de propriété

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 €).**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Condition suspensive

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Intérêts de retard

Le taux d'intérêt en cas de retard de paiement est fixé à **dix pour-cent (10 %)** l'an.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 27 octobre 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 4 novembre 2026 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **jeudi 12 novembre 2026 à 16 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec l'Etude (Monsieur Guillaume DUMOULIN – téléphone: 084/320.336 – e-mail: gdu@pierard-dumoulin.be), et suivant les convenances de la locataire, à prendre préalablement aux visites.

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 de la vente publique sera assurée par voie d'affiches et/ou d'insertions.

Il sera procédé à l'insertion, à deux reprises, d'une annonce résumée dans un ou plusieurs journaux quotidiens et des annonces dans des journaux régionaux, savoir dans :

- quotidien régional : "L'Avenir du Luxembourg";
- hebdomadaire régional : "Vlan";
- sites internet : www.notaire.be, www.immoweb.be, immovlan.be, et www.biddit.be.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est occupé par un tiers.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du contrat de bail.

L'adjudicataire sera tenu de respecter le contrat de bail en cours tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire du bien.

État des lieux

A la signature du procès-verbal d'adjudication, le vendeur remettra à l'acquéreur :

- le contrat de location en original daté du 26 avril 2024, enregistré au Bureau sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le 14 mai 2024 sous la référence 2024F3262SP000000003495981 (l'adjudicataire est informé qu'il existe des dispositions légales imposant l'enregistrement du contrat de bail) ;
- l'avenant audit contrat de bail de résidence principale du 26 avril 2024, signé entre les parties en date du 31 août 2026, enregistré au Bureau sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le 05 septembre 2026 sous la référence 2026F3262SP0000000004686854 (l'adjudicataire est informé qu'il existe des dispositions légales imposant l'enregistrement du contrat de bail). Ledit avenant

- autorise la locataire à exercer une activité professionnelle de consultation psychologique dans le bien ;
- l'état des lieux dressé entre les parties le 27 avril 2024;
- les documents relatifs à la garantie locative.

Garantie locative

La garantie locative sera transférée à l'acquéreur dès qu'il aura la jouissance du bien comme dit ci-après.

Pour ce faire, le vendeur donne tous les pouvoirs à l'acquéreur pour transférer le bénéfice de la garantie locative à son profit.

L'acquéreur est informé des obligations légales de dépôt de cette somme sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire (généralement appelé « compte garantie locative »).

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien de travaux :

- pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Le vendeur déclare aussi que :

- aucun congé (=renon) n'a été donné par le locataire ;
- les conditions d'occupation du bien n'ont pas été modifiées.

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, par la perception des loyers.

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.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Etat du bien – Vices

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

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

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que :

- l'article 1649 du Code civil ancien exclut la garantie des vices rédhibitoires dans le cadre des ventes amiables autorisées par justice ;
- l'article 1684 du Code civil ancien exclut l'action en rescision pour lésion dans le cadre des ventes amiables autorisées par justice.

En outre, il est rappelé qu'en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil, et s'agissant d'une vente sous autorité de justice, l'exonération de la garantie des vices cachés est de droit, et que la vente ne donne pas lieu à rescision pour lésion (article 1684 de l'ancien Code civil).

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire est censé déclarer être informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire est censé déclaré formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de celles qui seraient reprises dans l'acte de base mentionné ci-dessous ou qui seraient reprises ci-après au chapitre « CONDITIONS PARTICULIERES ».

L'acte de base susvanté contiennent des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc.. L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

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.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se

trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Copropriété

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien prédécrit est régi par les dispositions impératives relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis prévues par les articles 3.84 et suivants du Code civil.

L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble à appartements, ont fait l'objet de l'acte susvanté dressé par le notaire Augustin FOSSEPREZ à Libramont-Chevigny, le 12 juin 2020, transcrit au bureau Sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le 7 août 2020 dépôt 32-T-07/08/2020-02954.

Ledit acte de base contient en outre un règlement d'ordre intérieur. L'ensemble desdits documents sont directement opposables à l'adjudicataire. Il devra respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées à l'acte de base susvanté et les imposer à ses successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

L'adjudicataire a eu l'occasion de prendre connaissance préalablement à l'adjudication des différents documents par l'intermédiaire de l'étude ou de la page du site biddit.be relative au bien sous la rubrique « documents importants de la vente online ». Une copie de ces documents sera également remise à l'adjudicataire.

Il est toutefois précisé que, conformément à l'article 3.100, alinéa 2, du Code civil, les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire aux conditions prévues par l'article 3.93 du Code civil.

Association des copropriétaires

L'association de copropriétaires est dénommée "Association de copropriétaires « Résidence AMORGOS II" et est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0756.939.302.

Informations données préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire est censé reconnaître avoir reçu, la lettre du syndic datée du 29 juillet 2026 qui reprend notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;

- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.
- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

L'adjudicataire doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les procès-verbaux, le vendeur déclare que :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucun emprunt n'a été fait par l'association des copropriétaires pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien. Le décompte sera établi par le syndic.

Charges communes extraordinaires

Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature de cet acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.

L'adjudicataire supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de cet acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale ne s'est tenue depuis le courrier du 29 juillet 2026 prévenant.

Propriété du fonds de réserve – Créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fait l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui seront communiqué par le syndic.

CONDITION PARTICULIERE

(...), ici représentée comme dit est, nous a déclaré qu'un problème d'infiltration d'eau a été constaté dans l'immeuble en 2023. Elle déclare que ces problèmes ont été résolus depuis lors, mais que le versement des indemnités d'assurance relatives aux dégâts consécutifs à ces infiltrations d'eau n'a pas encore en lieu.

En signant le procès-verbal, l'adjudicataire sera censé avoir marqué son accord sur le fait que les indemnités qui seront versées par la compagnie d'assurance soient intégralement reversées à (...).

Dispositions administratives

LOI SUR L'URBANISME ET STATUT URBANISTIQUE

S'agissant d'une adjudication publique régie par le Code Judiciaire, le notaire soussigné précise qu'il ne doit communiquer que les renseignements lui imposés en cette matière.

I. Mentions et déclarations prévues par l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

a. Information circonstanciée :

1) Sur base des renseignements lui procurés par l'Administration communale de La Roche-en-Ardenne, dans sa réponse infra, le notaire soussigné déclare que :

- l'affectation prévue par le plan de secteur de Marche – La Roche est la suivante: zone d'habitat;

- le bien n'aurait pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme à l'exception de ce qui suit :

Un permis d'urbanisme délivré le 21 novembre 2018 et ayant pour objet la construction de deux immeubles comportant 8 appartements chacun.

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré depuis le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

2) Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de La Roche-en-Ardenne le 31 juillet 2026.

Dans sa réponse référencée JPD/rg/urb/Notaire, la Commune de La Roche-en-Ardenne fait littéralement savoir :

VILLE DE



LA ROCHE-EN-ARDENNE

La Roche-en-Ardenne, le 31.07.2026

Me Piérard & Demoulin²
Notaires associés
Avenue de la Toison d'Or, 67
6900 Marche-en-Famenne

V. réf. : 2025-2012/002- FF
N. réf. : JPD/rg/urb/Notaire.
Dossier traité par : Roland Gillet - Tél. : 084/24.40.31
Coût : 50 €

Chers Notaires,

En réponse à votre demande de renseignements, nous pouvons vous communiquer que les biens cadastrés La Roche-en-Ardenne, 1^{ère} Division, Section D, n° 204 K2 P0008 et P0020 sont situés :

- en zone d'habitat au plan de secteur Marche-La Roche.
- en zone d'assainissement collectif au PASH approuvé par AGW le 10.11.2005.
- dans le périmètre du « Parc Naturel des Deux Ourthes ».
- en bordure d'une voirie asphaltée, équipée en eau et en électricité.
- en zone de centre urbain (densité 4) au Schéma de développement communal entré en vigueur le 05.06.2016.

Un permis d'urbanisme relatif à la construction d'immeubles à appartement a été délivré le 21.11.2018 et aucune infraction urbanistique n'a été portée à notre connaissance.

Pour les autres points, il peut être répondu « néant ».

Les renseignements ci-avant vous sont fournis à titre indicatif.

Veuillez agréer, Chers Notaires, l'expression de nos salutations distinguées.

Par le Collège

b) Absence d'engagement :

Aucun engagement n'est donné quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

En signant le procès-verbal, l'adjudicataire sera censé avoir pris ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que les biens, objets des présentes, pourront recevoir la destination qu'il envisage de leur donner.

Le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, par la signature du procès-verbal, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;
- les mesures de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore des sanctions financières ;
- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immobilier de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

c) Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- 1) Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- 2) Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- 3) L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Les périmètres visés aux articles D.II.31 § 2 et D.II.57 du CoDT

Le Notaire instrumentant signale que dans l'état actuel de la législation et des outils cartographiques publics, les périmètres de zones vulnérables, établies autour des établissements présentant des risques d'accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ne sont pas encore fixés.

A ce sujet, le notaire signale que, d'après ses informations, le vendeur n'a reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien, objet des présentes, soit concerné par la directive européenne visée ci-dessus.

III. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'environnement.

IV. Le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du développement territorial.

À l'exception de ce qui serait repris dans la réponse urbanistique de la Commune de La Roche-en-Ardenne dont question ci-avant.

V. Le bien vendu :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

VI. Aléa d'inondation

Le notaire déclare que le bien :

- n'est pas traversé par un ou plusieurs axes de ruissellement ;
- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé. L'une des venderesses nous a toutefois signalé ce qui suit : « *même si l'appartement ne risque pas d'être inondé, lors des inondations de juillet 2021, le quartier a été évacué préventivement et l'ascenseur n'a plus fonctionné pendant un moment parce qu'il y avait de l'eau dans le fond de la cage* ».

L'adjudicataire a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

Données techniques – Équipements

Le notaire déclare suivant les informations en sa possession que :

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées, et est repris en zone d'assainissement **collectif** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie asphaltée équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

CertIBEau

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

Code wallon de l'habitation durable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, *et cetera*) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.
- Le notaire déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location et qu'il n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

Panneaux publicitaires – Enseignes

Le notaire déclare suivant les informations en sa possession qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Panneaux photovoltaïques

Néant

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Ce type de dossier tend à assurer la sécurité des travailleurs et la prévention des risques professionnels (Arrêté Royal du 25 janvier 2001).

Le notaire soussigné, instrumentant dans le cadre d'une vente judiciaire, commis par décision judiciaire, ne garantit pas que la partie venderesse n'ait pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'adjudicataire et que les biens vendus n'aient connu aucun travaux depuis le 1^{er} mai 2001, eussent-ils été réalisés par ladite partie venderesse, pour lesquels un semblable dossier aurait dû être constitué en vertu de la législation sur les chantiers mobiles et temporaires.

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

À l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra ledit dossier d'intervention ultérieure. Il est informé qu'il sera tenu de l'obligation de constituer, conserver et compléter, à ses frais un tel dossier et ce, sans recours contre le vendeur.

CODE WALLON DU LOGEMENT - CITERNES À MAZOUT

Le Code Wallon du Logement stipule :

- l'obligation d'obtenir auprès du Collège Communal un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- l'existence d'une réglementation relative aux citernes à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus.

Le bien mis en vente ne dispose pas d'une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus, datant de plus de 10 ans. En conséquence cette législation n'y est pas applicable.

Réservoir à gaz

Le bien mis en vente ne dispose pas de pareille citerne à gaz. L'une des venderesses nous a toutefois signalé ce qui suit : *« la citerne à gaz du chauffage de l'immeuble est enterrée sur la parcelle, sous le jardin du rez »*.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir reconnu être informé sur le contenu du décret du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, publié au Moniteur Belge le 27 décembre 2013, entré en vigueur le premier mai 2015.

Ce décret prévoit l'obligation de disposer d'un certificat de performance énergétique de bâtiment résidentiel pour les actes de ventes relatifs à des maisons unifamiliales.

À l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra ledit certificat visé à l'article 28 dudit décret, établi par un certificateur PEB de bâtiment résidentiel existant agréé, savoir la firme ENERGY SAFETY à Bastogne, en date du 31 août 2020 sous le numéro unique 20200831500841 et reprenant le bien en classe énergétique B;

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le notaire instrumentant a informé les amateurs des prescriptions de l'Arrêté Royal du 1er avril 2006 modifiant l'article 3 de l'arrêté royal du 10 mars 1981, rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques.

Sur base dudit arrêté, à partir du 1er juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et transmettre ensuite le procès-verbal de visite au notaire.

La partie venderesse a remis au notaire soussigné le rapport de contrôle établi par la firme ELECTROTEST le 22 juin 2020.

À l'adjudication définitive, ledit rapport, constatant la conformité de l'installation électrique au regard des prescriptions du RGIE, sera remis par le notaire soussigné à l'adjudicataire, lequel fera son affaire personnelle de son contenu, sans aucun recours contre la partie venderesse de quelque nature qu'il soit.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir reconnu être informé que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 22 juin 2020.

DÉTECTEURS D'INCENDIE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon du Logement et notamment celles relatives au détecteur d'incendie.

Ce code prévoit l'obligation pour tous les propriétaires de placer un détecteur d'incendie dans leur logement privé et/ou logement offert à la location.

Par la signature du procès-verbal, l'adjudicataire sera censé avoir été éclairé sur les dispositions du Code wallon du Logement imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper ledit logement d'un détecteur incendie en parfait état de fonctionnement.

Si le bien ne dispose pas de détecteur incendie, l'adjudicataire devra en placer lui-même, à ses frais, sans recours quelconques contre la partie venderesse.

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré que son attention a été attirée par le notaire instrumentant sur le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols qui impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur acquéreur de son contenu.

Ledit extrait conforme est daté du 28 juillet 2026 et son contenu est le suivant :

« **EXTRAIT CONFORME DE LA BDES**

N° 10906453

VALIDE JUSQU'AU 28/07/2027

<i>PARCELLE CADASTRÉE À LA ROCHE-EN-ARDENNE 1 DIV / LA ROCHE/ Section D parcelle n° 0204K002</i>
--

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL « DERNIERE SITUATION »

*Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **28/07/2026**. La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.*

<i>PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES</i>

(Image dudit plan).

<i>SITUATION DANS LA BDES</i>

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

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

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

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

<i>MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)</i>

Néant

<i>MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)</i>

Néant

<i>DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)</i>
--

Néant ».

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il a bien été informé par le vendeur, avant la formation du contrat de vente, du contenu repris ci-avant. En outre, à l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra une copie de l'extrait susvanté.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il entend assigner au bien prédécrit, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la destination suivante : « Résidentiel ». Les parties déclarent qu'elles décident de ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le vendeur est censé avoir déclaré ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas

avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens dudit décret.

Le vendeur est censé avoir déclaré, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il est censé confirmer qu'il n'est pas visé par une décision de l'administration prise sur base de l'article 26 dudit décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er}, du même décret.

Les parties par la signature du procès-verbal, seront censées avoir déclaré également que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les sanctions civiles, pénales et administratives pour les cas où les obligations reprises dans ledit décret ne sont pas respectées.

Responsabilité décennale

L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le notaire déclare suivant les informations en sa possession, que le vendeur :

- n'a pas fait appel à la responsabilité décennale ;
- a fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

À l'adjudication définitive, le vendeur remettra l'attestation d'assurance de la responsabilité décennale à l'adjudicataire.

Assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.

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

La responsabilité décennale dont question ci-avant s'applique à la présente aliénation car le bien a subi de travaux couverts par celle-ci depuis moins de 10 ans. Par la signature du procès-verbal, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite

être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

DÉLÉGATION DE PRIX

Le prix principal de l'adjudication devra être payé dans le délai fixé ci-après en l'étude du notaire soussigné pour le compte :

1°) des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement auxquels il est fait, par la présente, la délégation du prix prescrite par l'article 1326 § 1, 2 et 3 du Code judiciaire, à concurrence du montant de leurs créances en capital, intérêts et accessoires.

2°) du propriétaire des biens pour le surplus éventuel, ou de ses créanciers chirographaires qui pourront légalement comparaître à l'acte d'ordre et de distribution.

SUBROGATION LÉGALE ET ARTICLE 1653 DU CODE JUDICIAIRE

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire :

- sera réputé renoncer à la subrogation légale résultant à son profit des paiements qu'il effectuera, à moins qu'il ne déclare expressément, avant que l'adjudication ne soit définitive, qu'il réclame la subrogation.

- sera censé avoir donné tous pouvoirs à :

- 1) Monsieur Vincent RASE, licencié en notariat, domicilié à Humain (Marche-en-Famenne), rue du Gerny, 17 ;
- 2) Madame Audrey BONMARIAGE, employée, domiciliée à rue de Lognoul, 11/A/5, 4190 Ferrières ;
- 3) Monsieur Vincent RENARD, employé, domicilié à Hives (La Roche-en-Ardenne), 15/C ;
- 4) Monsieur Arnaud NOIRHOMME, employé, domicilié à 4190 Xhoris, Mont de Fontaine, 19B ;
- 5) Monsieur Guillaume DUMOULIN, employé, domicilié à Petit Barvaux, 55, 6940 Barvaux ;
- 6) Mademoiselle LEMAYLLEUX Laetitia, employée, domiciliée à 6940 Durbuy (Wéris), rue du Broux, 9 ;
- 7) Mademoiselle Romane LALLEMAND, employée, domiciliée à Vieille Route de Liège, 80, 6900 Marche-en-Famenne ;

9) Madame Frédérique NOEL, collaboratrice du notaire Frédéric DUMOULIN soussigné, demeurant à 4500 Huy, Chaussée des Forges, 136.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, et pouvoir de substitution.

Aux fins de le représenter à l'acte contenant certificat notarié qui sera rédigé par le notaire soussigné en application de l'article 1653 du Code Judiciaire et ce, dès qu'il aura justifié du paiement libératoire de l'entièreté des sommes dont il est tenu.

À cet effet, renoncer irrévocablement à la subrogation légale, requérir de l'Administration générale de la documentation patrimoniale la radiation entière et définitive de toutes inscriptions, y compris prises d'office, transcriptions et mentions marginales, et acquiescer à cette radiation, pour autant que de besoin, signer tous actes, documents et procès-verbaux, élire domicile, et faire généralement tout ce qui est utile et nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés.

Le décès du mandant ne mettra pas fins au mandat.

CESSION DE SALAIRE

En garantie de la bonne exécution des obligations dérivant du présent cahier des charges et sans préjudice aux recours ci-avant prévus, l'adjudicataire cède au vendeur, par le seul fait de l'adjudication et à concurrence des sommes exigibles en vertu de celle-ci, toute la partie cessible de ses traitements, salaires, appointements, remises et commissions, indemnités ou gratifications chez tous ses employeurs actuels ou futurs, ainsi que de toutes sommes généralement quelconques pouvant lui revenir ou lui être dues pour quelque cause que ce soit du chef de son travail.

La signification de cette cession de salaire pourra se faire sur la base d'un extrait du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication contenant, outre le texte du présent paragraphe, l'indication du notaire instrumentant, la date du procès-verbal de vente, l'identité des débiteurs, le montant du prix d'adjudication et des frais, le taux de l'intérêt et la formule exécutoire.

FRAIS POUR ÉLECTION DE COMMAND ET RATIFICATION

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incomberont exclusivement à l'adjudicataire. Ils sont fixés forfaitairement à quatre cents euros (400,00 €).

ÉLECTION DE DOMICILE

Quand bien même il ne résiderait pas à l'étranger, à 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. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq (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 dix (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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautiion

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni

invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité. Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES VENDEURS

Toutes les déclarations faites par le vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du vendeur à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le vendeur dans ces conditions de vente, auxquelles le vendeur ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le vendeur lui-même.

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

C. Les définitions

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

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

Confirmation de l'identité

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

DROIT D'ÉCRITURE – CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00€), hors taxe sur la valeur ajoutée, payé sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude, à Marche-en-Famenne, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les

autres mentions, signé par les comparants et intervenants, présents ou représentés comme dit est, et le notaire.

**(Suivent les signatures)
CERTIFIEE CONFORME**