"PIÉRARD & DUMOULIN²"
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° 2024/1261
Répertoire n° 21880

Le 4 novembre 2026.
À Erezée, en l'étude.

Je soussigné, **Vincent DUMOULIN**, notaire à la résidence de Erezée, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "PIÉRARD & DUMOULIN²", ayant son siège à Marche-en-Famenne, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE:

(…)

Préalablement à la rédaction du cahier des charges et des conditions de vente de la vente online sur biddit.be, il est exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

(…)

CECI EXPOSÉ

(…)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

SRL « PIÉRARD & DUMOULIN² »
Avenue de La Toison d'Or, 67
6900 Marche-en-Famenne
Tel : 084/320.320.
Mail : info@pierard-dumoulin.be

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTAIRES

(…)

Description du bien

COMMUNE DE SOMME-LEUZE - première division – SOMME-LEUZE

Une maison de commerce, sur et avec terrain, sise Rue de Liège, numéro 24, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro **0817ZP0000**, pour une contenance de dix-huit ares soixante centiares (1.860 m²).
Le revenu cadastral non indexé du bien est de six cent cinquante et un euros (651,00 €).
La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, 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.

DÉSIGNATION DU DERNIER TITRE TRANSCRIT.

(…)
COMMUNE DE SOMME-LEUZE :
Maison, inclus la mitoyenneté d'un mur jusqu'à la limite de l'étage et jardin, cadastrés section A numéros 817R et 817T d'une contenance de seize ares vingt centiares.
A l'exclusion toutefois de l'étage, qui se trouve au dessus de l'étable et dans lequel Monsieur Tirtiaux Henri a prolongé ses magasins, le dit étage ne faisant pas partie de la vente.
2/ dans l'acte de vente reçu par le notaire Jean-Paul LEDOUX en date du 22 août 1975, contenant (…) :
COMMUNE DE SOMME-LEUZE :
Magasin, sis route de Liège, numéro 19, cadastré section A numéro 818S d'une contenance de deux ares quarante centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(…)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €).**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) 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 sont fixés au **mardi 12 janvier 2027 à 14 heures.**
Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont fixés au **mercredi 20 janvier 2027 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 28 janvier 2027 à 14 heures 30.**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec l'étude « PIÉRARD & DUMOULIN² » (Monsieur Guillaume DUMOULIN – téléphone : 084/320.336 – e-mail : gdu@pierard-dumoulin.be).
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 mis en vente est occupé par le co-propriétaire-failli.
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.

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.

État du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description 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 notaire instrumentant informe les adjudicataires 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 avoir déclaré 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 n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement aux éventuelles servitudes.

Le titre de propriété dont question ci-avant ne contient pas de condition spéciale ou de servitude.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

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 du Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

CONDITIONS SPÉCIALES – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant.

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 imposés en cette matière.

Dispositions administratives

LOI SUR L'URBANISME ET STATUT URBANISTIQUE

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

a. Information circonstanciée :

Sur base des renseignements procurés par l'Administration communale de Somme-Leuze, dans sa réponse infra, le notaire soussigné déclare que :

- l'affectation prévue par le plan de secteur Dinant-Ciney-Rochefort est la suivante : zone d'habitat à caractère rural ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

Le notaire réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue le 12 juin 2026.
Dans sa réponse, la Commune de Somme-Leuze fait littéralement savoir ce qui suit :

En réponse à votre demande d'information urbanistique réceptionnée en date du 08/06/2026 relative à un bien sis à Somme-Leuze, 1ère division Somme-Leuze, Rue de Liège 24 et 24A, cadastré section A numéro 817Z, nous avons l'honneur de vous communiquer ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, du Code de Développement Territorial.

Le bien en cause :

1. ne fait pas l'objet d'une option particulière du Schéma de Développement Territorial.
2. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par Arrêté royal le 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
   La zone d'habitat à caractère rural est soumise à l'application de l'article D.II.25 du Code précité.
   La zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à l'habitat et compte tenu du nombre déjà important de gîtes sur notre territoire communal, le Collège communal, en sa séance du 06/01/2023, a décidé de limiter le nombre de gîtes. Si les futurs acquéreurs souhaitent exploiter un gîte, nous les invitons à contacter le Service Cadre de Vie préalablement à l'achat afin de connaitre la ligne de conduite établie.
   En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du Code susmentionné sont d'application.
3. Schéma de Développement Communal inexistant.
4. n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local approuvé par Arrêté ministériel et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
5. n'est pas situé dans un périmètre couvert par un Guide régional d'urbanisme.
6. Guide Communal d'Urbanisme inexistant.
7. n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 et toujours valide.
8. n'est pas concerné par un plan ou projet d'expropriation.
9. n'est pas situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel.
10. n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.
11. est dans un périmètre repris à la carte des sites archéologiques approuvée par le Gouvernement wallon en date du 14/03/2024 mais n'est pas concerné par une inscription sur une liste de sauvegarde, classé ou situé dans une zone de protection.
12. n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.

Rue du Centre, 1 • B-5377 Somme-Leuze (Baillonville) • Téléphone 086 32 21 22 • Fax 086 32 33 38

Belfius BE98 0910 0053 9993 • administration@sommeleuze.be

13. n'est pas repris dans la banque de données citée à l'article 10 du « Décret sol » adopté par le Parlement wallon le 28 février 2018 (MB 22/03/2018 - entré en vigueur le 1er janvier 2019).
14. n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de prévention de captage approuvé.
15. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure à notre connaissance.
16. n'est pas repris en zone inondable dans la Cartographie de l'aléa inondation du Sous-Bassin Hydrographique de l'Ourthe, revue et approuvée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.
17. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière à notre connaissance.
18. n'est pas repris dans un périmètre concerné par le Plan Habitat permanent tel qu'il a été adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 20/07/2017.
19. est situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique adopté par Arrêté du Gouvernement wallon en date du 10/11/2005. Le bien sera raccordable à l'égout selon nos prévisions.
20. bénéficie, suivant l'Atlas des Voiries vicinales, d'un accès à une voirie régionale et à une voirie communale, suffisamment équipées, pourvues d'un revêtement et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
    Pour des informations plus précises sur l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité, nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Intercommunale des Eaux du Condroz, Rue des Scyoux 15 à 5360 Scy, 083/61.12.05 et avec ORES, Av. Albert Ier 19 à 5000 Namur, 081/244.211.
    Le bien est concerné par la Rue de Liège (N953) et le chemin n°5. Pour plus d'informations sur les limites du domaine public, merci de vous adresser au Service de la Documentation patrimoniale de l'Atlas des Chemins du Pôle Géomatique & Expertise foncière du Service Technique Provincial (atlas@province.namur.be) en précisant l'objet, la commune, l'ancienne commune, la section et les numéros cadastraux actuels.
21. n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol à notre connaissance.
22. n'est pas situé à moins de 200m du périmètre d'un site SEVESO.
23. n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.
    Pour des recherches complémentaires avant cette date, veuillez nous faire parvenir l'historique des propriétaires. Pour toutes les transformations éventuellement effectuées après cette date, aucun permis n'a été sollicité.
    La commune précise que les informations contenues dans le présent document ne signifient pas que le bien est régulier sur le plan urbanistique. En effet, si les cédants se prévalent de l'amnistie, ce sera à eux de transmettre les preuves dont ils disposent et d'attester qu'ils ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé. Sur la base de la déclaration du cédant, il sera fait mention de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné. L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant.
    Les déclarations du cédant reprises dans l'acte ne doivent pas être contrôlées par l'Administration et il n'appartient pas non plus à l'Administration de fournir une appréciation écrite sur le caractère éventuellement amnistié d'une potentielle infraction urbanistique. Seule une Juridiction peut attester d'une amnistie. Dès lors, il ne nous est pas possible de confirmer que la situation urbanistique du bien est en ordre.
    Enfin, il apparaît utile d'attirer votre attention sur le fait que, d'une part, rien, légalement, n'empêche la passation de l'acte et, d'autre part, que l'Administration communale ne peut en aucun cas être tenue responsable de l'issue de l'acte et encore moins de l'attitude d'un notaire qui refuserait d'instrumenter.

Le présent document peut vous être transmis par courrier électronique à votre première demande.

24. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
25. n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, délivré après le 1er janvier 1977, non périmé.
26. n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 sans avoir obtenu le permis requis au préalable. De même, il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et d'urbanisation (articles D.IV.81 à 87).

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le décret régional wallon concernant la performance énergétique des bâtiments (PEB) qui prévoit que les maisons mises en vente depuis le 1er juin 2010 devront obligatoirement disposer d'un certificat énergétique valide.

En vertu du règlement arrêté par le Conseil communal en séance du 02/04/2012 et fixant une redevance pour la délivrance de renseignements urbanistiques, vous êtes invité à payer la somme de 40 euros, soit quarante euros, par virement au compte communal IBAN BE61 0910 1774 0117, au moyen du virement ci-joint. Merci de veiller à bien reprendre nos références en communication. Ce paiement doit être effectué dans la quinzaine de la réception de la présente et d'avance, nous vous en remercions.

(…). ».

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 immeuble 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 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. 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.

III. 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 est repris dans la réponse urbanistique de la Commune de Somme-Leuze dont question ci-avant.

IV. 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, mais est situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré ;
- 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.

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 est repris en zone d'assainissement **collectif** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau; La Commune de Somme-Leuze signale que le bien sera raccordable à l'égout selon ses prévisions.
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie régionale et à une voirie communale, suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

CertIBEau

Le requérant déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er 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 :

- 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 vendeur déclare 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 1er 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 ne lui a remis, pour le bien présentement vendu, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

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 citerne à gaz.

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

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 le certificat visé à l'article 28 du décret, établi par un certificateur PEB de bâtiment résidentiel existant agréé, savoir la firme CERTINERGIE (Steve GEMINE, à Rendeux), en date du 228 janvier 2025 sous le numéro unique 20250128017957 et reprenant le bien en classe énergétique **F.**

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Dans le cadre de sa mission, le notaire instrumentant a requis la firme CERTINERGIE, organisme de contrôle agréé, afin d'établir un rapport de conformité.
À l'adjudication définitive, le rapport établi le 30 janvier 2025, constatant la **non-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 de son obligation de :

- faire constater, le cas échéant, la mise en conformité de l'installation électrique ;
- communiquer, le cas échéant, par écrit son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente ;
- des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions du Règlement.

DÉTECTEURS D'INCENDIE

Par la signature du procès-verbal, l'adjudicataire sera censé avoir été éclairé sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper celui-ci 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.

Le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols 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.
L'extrait conforme est daté du 8 juin 2026 et son contenu est le suivant :

« ***EXTRAIT CONFORME DE LA BDES***
N° 10889782
VALIDE JUSQU'AU 08/06/2027

PARCELLE CADASTRÉE À SOMME-LEUZE 1 DIV/SOMME-LEUZE/ Section A parcelle n° 0817Z0000

***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 **08/06/2026**. 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.*

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES

(Image dudit plan).

SITUATION DANS LA BDES

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ?* ***Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?* ***Non***

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

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

Néant

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

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant ».

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 des extraits.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il entend assigner au bien, 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 du 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 du décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er, 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 le décret ne sont pas respectées.

Responsabilité décennale

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

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;

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 ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. 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.
Par ailleurs, le requérant nous a déclaré qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

Situation hypothécaire

(…)

a/ inscriptions :

(…)

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 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 ;
8) 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 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 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, 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

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée

en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

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

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

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

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

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

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

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

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six 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 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° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente .
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

D. Procuration

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes "le mandant", constituent pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

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.

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

9) Madame Mathilde BRILOT, domicilié à 6951 Bande, Sausset, 4B.

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

Pour lesquels le mandataire sub 6) intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'administration générale de la documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n’est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s’interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l’adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n’est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

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

Le droit s’élève à cinquante euros (50,00 EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 16 septembre 2026.

DONT PROCES-VERBAL, établi en l’étude, à Erezée, 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 le requérant et la partie intervenante et moi-même, notaire.

(Suivent les signatures).