

07/07/2026
24/25157/MMA
Cahier des
charges
BIDDIT
D. écrit. : 50,- €
Annexe : 0

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX,

Le sept juillet,

Nous, Manon TONDEUR, notaire à la résidence de Bastogne,

[...]

Avons dressé comme suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, en application de l'article 1224 du Code judiciaire.

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.

PREALABLEMENT, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

[...]

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

En complément des conditions générales de la vente, l'adjudication est faite suivant les charges, clauses et conditions particulières reprises ci-après :

Coordonnées de l'étude

Etude de la notaire Manon TONDEUR, dont le siège est situé à Bastogne, rue de Neufchâteau, 39 (info@notaire-tondeur.be).

Identité des vendeurs

[...]

Ci-après dénommés « le vendeur » ou « le propriétaire ».

Description du bien – Origine de propriété

COMMUNE DE BASTOGNE – DEUXIEME DIVISION - BASTOGNE

Un bien repris au cadastre comme « maison » situé rue de la Californie, 32, cadastré selon dernier titre transcrit et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0524 B4 P0000**, d'une contenance de 1 are 28 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 318,00 €.

Rappel de plan :

Tel que ce bien est repris sous teinte bleue au plan dressé par le géomètre-expert Jean-François ROSSIGNOL, le 27 avril 2017, dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Georges LOCHET, à Fauvillers (Strainchamps), en date du 27 juin 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Neufchâteau, le 28 juin suivant, sous référence 33-T-28/06/2019-02872.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**.

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 de crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par les adjudicataires.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 25 août 2026 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 02 septembre 2026 à 10 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 à Bastogne, rue de Neufchâteau, 39, **le 08 septembre 2026 à 15 heures**.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné aux date et heure indiqués ci-dessus, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration).

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque lundi et chaque mardi de 14 à 16 heures sur rendez-vous à prendre auprès de l'étude par mail à l'adresse susindiquée, et ce à partir du lundi 13 juillet 2026 jusqu'au mardi 1^{er} septembre 2026 inclus.

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.

Publicités

Le notaire effectue la publicité suivante :

- annonce avec description et photographies sur le site www.biddit.be ainsi que sur les sites suivants : www.immoweb.be et le site internet de l'étude ;
- l'affichage d'un panneau « à vendre » sur le bien ;
- diffusion de l'annonce via la page Facebook de l'étude.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est libre de toute occupation généralement quelconque.

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.

Le notaire précise que le titre de propriété des vendeurs, savoir l'acte de vente reçu par le notaire Georges LOCHET, à Fauvillers (Strainchamps), en date du 27 juin 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Neufchâteau, le 28 juin suivant, sous référence 33-T-28/06/2019-02872, contient les conditions particulières suivantes, ici textuellement reproduites :

« **VII. DROIT DE REMERE ET DROIT DE PREEMPTION**

1/ Droit de réméré :

Le vendeur déclare se réserver le droit de reprendre le bien vendu par le présent acte, moyennant remboursement aux acquéreurs du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 du Code Civil.

Ce droit de réméré est en outre régi par les dispositions des articles 1659 et suivants, jusque et y compris l'article 1673, du même Code et est stipulé pour un délai de cinq ans à dater du lendemain du jour de la passation du présent acte, et sera exercé aux conditions et selon les dispositions en la matière contenues dans le cahier CCV2009 dont question à l'article V du présent acte, dont il fait partie intégrante.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires qui ont accordé un prêt en vue du paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur s'engage expressément et irrévocablement à ne pas procéder au réméré qu'après paiement intégral, en principal, intérêts et accessoires :

a) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang ;

b) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agr es en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées. Il y a lieu de noter que les montants à payer restent en tout cas limités au montant des inscriptions. Le solde créditeur qui resterait éventuellement d  après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

L'acquéreur donne à cette fin, et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en réméré et il s'engage, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps.

2/ Droit de préemption :

La société venderesse pourra, pendant un délai de dix ans, prenant cours à dater de présentes, exercer un droit de préemption pour le cas où le bien immobilier, objet du présent acte, serait pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers de droit.

Ce droit de préemption est réservé à la société venderesse afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social un bâtiment construit avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit se fera dans les conditions et suivant les dispositions prévues dans le cahier CCV2009 ».

Il est ici précisé que le délai de 5 ans mentionné au point « 1/ Droit de réméré » ci-dessus, étant désormais écoulé, la faculté de rachat accordée au vendeur, à savoir la société coopérative « SLP de la Haute Ardenne », dans l'acte de vente précité, n'est plus d'application.

Concernant le droit de préemption reproduit ci-dessus, la société coopérative « SLP de la Haute Ardenne » a indiqué au notaire soussigné par mail du 1^{er} juillet 2026 ne pas vouloir exercer ledit droit.

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'adjudicataire déclare avoir été 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.

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 – Conditions particulières

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés, quitte pour l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, mais sans recours contre le propriétaire actuel, ni le créancier requérant.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Il est ici précisé que le bien est grevé des servitudes décrites dans le cahier CCV2009, comme il sera ci-dessous sous le point « *REGLEMENTATIONS PARTICULIERES - 14. Conditions spéciales* ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire actuel 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.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'importance de prendre connaissance du cahier CCV2009 susvanté, dont copie est mise à la disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera 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.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour être quitte et libre 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.

Registre des gages

Le vendeur reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et quitte et libre de toute inscription en la matière.

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.

Vu le caractère judiciaire de la vente, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'assurance du bien contre l'incendie et les périls connexes.

Garantie décennale

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

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux rentrant dans le champ d'application de la garantie décennale visée par 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.

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.

Condition spéciale

Complémentaire à ce qui est indiqué à l'article 18 ci-dessous, **le bien est vendu avec tous les encombrants, objets mobiliers, et autres s'y trouvant actuellement et dans l'état dans lequel il se trouve.**

Frais – Intérêts de retard

a.- Frais de la vente

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incombant à l'adjudicataire sont fixés forfaitairement à deux cent cinquante euros (250 €), taxe sur la valeur ajoutée comprise.

b.- Intérêts

Le taux d'intérêt de retard dont question à l'article 27 des conditions générales de la vente est fixé à sept pour cent l'an (7%).

Dispositions administratives

URBANISME

1. Généralités

Le notaire informe présentement les amateurs de l'opportunité de recueillir de leur côté, avant la clôture des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent 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 délivrés pour ledit bien.

2. Lettre de la commune

I. Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et du patrimoine.

Le notaire instrumentant a interrogé la commune de Bastogne en date du 17 mars 2026 conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial (CoDTbis), pour connaître la situation administrative et urbanistique du bien vendu.

Ladite commune a répondu par lettre du 10 avril 2026 ; copie de cette réponse est mise à la disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

II. En outre, conformément à l'article D.IV.99 du CoDTbis actuellement en vigueur ainsi que sur base des informations communiquées par la commune, il est précisé que le bien vendu :

1. Normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- est repris au plan de secteur de Bastogne, en zone d'habitat ;
- est situé, en tout ou en partie, dans un périmètre des guides régionaux d'urbanisme ;
- n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme ;
- n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;

2. Autorisation et avis :

- ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré), délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

- ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir lesdits actes et travaux, ni d'un certificat de patrimoine valable ;

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou déclaration environnementale de classe III.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

En outre, le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

3. Infractions urbanistiques :

Vu le caractère judiciaire de la vente, aucune garantie ne peut être donnée quant à la situation et/ou la régularité urbanistique du bien vendu, notamment au regard de l'article D.VII.1 §1er, 1^o, 2^o ou 7^o du CODTbis. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

4. Informations complémentaires :

- ne fait pas l'objet du droit de préemption en vertu des articles D.VI.17 §1er et D.VI.19 du CoDT,

- ne fait pas l'objet d'un arrêté royal d'expropriation et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;

- ne fait pas l'objet d'une ordonnance d'insalubrité ;

- ne fait pas l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif ;

- n'est pas repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection ;

- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;

- ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, un site Natura 2000 ;

- qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique ;

- n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation et n'avoir reçu aucune notification à ce sujet.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

1. Gestion et aménagement des sols

Les dispositions du Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018 imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols.

L'extrait conforme a été délivré par l'administration en date du 17 mars 2026 et mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au bien vendu.

Cet extrait conforme stipule textuellement ce qui suit : « [...]

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 ».

2. Dossier d'intervention ultérieure

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 impose au vendeur, pour les « chantier temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1^{er} mai 2001, de remettre à l'acquéreur un dossier d'intervention ultérieure fournissant les éléments utiles pour la sécurité et la santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Interpellé par le notaire instrumentant au sujet de l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare ne pas avoir effectué dans le bien vendu, depuis le 1^{er} mai 2001, d'actes ou travaux pour lesquels un tel dossier était requis.

Le vendeur remettra cependant à l'adjudicataire, quelques factures relatives aux travaux suivants réalisés dans le bien vendu : isolation, installation d'une nouvelle chaudière à gaz, pose de parquet et de carrelage, installation d'une nouvelle cuisine, création d'une salle de bain, pose d'un wc.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de dresser un tel dossier d'intervention ultérieure pour tous actes ou travaux pour lesquels il est requis, pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

3. Installation électrique

Le bien vendu est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 de ce Règlement général sur les Installations électriques du 8 septembre 2019.

Le bien vendu a fait l'objet d'un procès-verbal de contrôle dressé par l'organisme de contrôle agréé « Certinergie » en date du 03 mars 2023, attestant de la non-conformité de l'installation électrique.

L'original de ce procès-verbal sera remis à l'adjudicataire dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de mettre l'installation électrique en conformité dans le délai précisé dans le procès-verbal, à ses propres frais et à l'entière décharge du vendeur.

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire de la possibilité de solliciter du SPF Economie la prolongation du délai pour la mise en conformité de l'installation électrique.

Dès la mise en conformité réalisée, l'adjudicataire sera tenu d'en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.

4. Certificat de Performance Énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260611020600 et se rapportant au bien vendu a été établi par ENERGY SAFETY SCRI en date du 11 juin 2026 (durée de validité de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : D
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 33.028 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 277 kWh/m².an

L'original de ce certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) sera remis à l'adjudicataire dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels

5. *CertIBEau*

Le vendeur déclare :

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

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

6. *Contrôle des citernes hydrocarbures*

L'attention de l'adjudicataire est attiré sur le contenu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

7. *Réservoir à gaz*

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'un tank ou d'un réservoir à gaz.

8. *Panneaux photovoltaïques*

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas d'installation photovoltaïque.

9. *Panneaux publicitaires*

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu, qu'il n'a personnellement conféré aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à sa connaissance il n'en existe aucun.

10. *Détecteur d'incendie*

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs incendie. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

11. *Code wallon du logement*

Le notaire attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...).

12. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une station d'épuration individuelle, d'une citerne hydrocarbure d'une capacité supérieure à trois mille litres ou d'un réservoir à gaz.

13. Point de contact fédéral informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

14. Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété de ce dernier.

Il est ici précisé que le titre de propriété des vendeurs, susvanté, contient des conditions spéciales grevant ou avantageant le bien vendu, libellées comme suit :

« V. CONDITIONS

Conditions générales

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges et clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier CCV2009 applicables à la vente de logements sociaux, et éventuellement, aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés immobilières de service public, agréées par elle.

Un exemplaire de ce cahier, dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance pour en avoir entendu lecture, sera annexé au présent acte, après avoir été certifié sincère, et signé « ne varietur » par les parties et revêtu de la mention « annexe » par le notaire instrumentant pour en faire partie intégrante et inséparable et être enregistré et transcrit en même temps au bureau des hypothèques.

Il est ici précisé qu'un crédit hypothécaire a été consenti à l'acquéreur par FINTRO et que l'affectation hypothécaire y relative est expressément acceptée par la partie venderesse.

[...]

VIII. INDIVISIBILITÉ - FRAIS

L'acquéreur s'engage et engage ses héritiers ou ayants droit indivisiblement entre eux, à toutes les obligations du présent acte. Il supportera tous les frais, droits et honoraires qui en découlent, les frais éventuels de renouvellement des inscriptions hypothécaires, de mainlevée ou de quittance, ainsi que les frais et honoraires en cas d'exécution par l'aliénateur de son droit de réméré.

L'acquéreur s'engage à insérer toutes les prescriptions, charges, clauses et conditions générales contenues dans le présent acte ou dans le cahier CCV2009, dans tout acte de vente ultérieur et de les imposer aux nouveaux acquéreurs.

IX. INSPECTION

L'acquéreur s'oblige à permettre l'inspection du bien faisant l'objet du présent acte par les délégués du vendeur, de la Société Wallonne du Logement et du Ministre ayant le logement dans ses attributions, afin de leur permettre de s'assurer de l'observation des stipulations du présent acte, notamment en ce qui concerne l'affectation et l'usage du bien vendu.

X. ANNULATION ET RESOLUTION DE LA VENTE

Etant donné que le présent acte doit être considéré dans le chef de l'acquéreur comme une convention conclue « intuitu personae » et que, dans l'intérêt de la collectivité, il y a lieu d'éviter que les logements sociaux soient soustraits à leur destination normale – le logement de personnes à revenus modestes – la présente vente, sans préjudices des autres moyens judiciaires pouvant être utilisés par le vendeur – telle que la résolution par l'exercice du droit de réméré – pourra être déclarée nulle de droit – et ce sans mis en demeure préalable – en cas de non-observance par l'acquéreur d'une quelconque prescription, clause ou condition stipulée dans le présent acte ou dans son annexe.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires, qui ont accordé un prêt destiné au paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur prend l'engagement exprès et irrévocable, en cas de rupture du présent acte à la suite d'une action intentée par lui, de payer intégralement, tant en principal qu'en intérêts et accessoires :

a) les montants restant dus à ce moment aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang ;

b) les montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées. Il y a lieu de noter que les montants à payer restent en tout cas limités au montant des inscriptions.

Le solde créditeur qui resterait éventuellement dû après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

L'acquéreur donne à cette fin, et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en réméré et ils s'engagent, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire actuel 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.

Comme déjà mentionné ci-dessus, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'importance de prendre connaissance du cahier CCV2009 susvanté, dont copie est mise à la disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

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 générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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 l'un des deux vendeurs accepte ce montant**, le bien est adjudgé. Par contre, si aucun 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 :

- o 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).
- o 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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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, alinéa 2, du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire de 12,5 % (Région de Bruxelles-Capitale et 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 consignand 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.

Sommation de prendre communication du cahier des charges

Article 31. Conformément à l'article 1224, § 1er, du Code judiciaire, le notaire soussigné somme les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, de prendre connaissance du présent cahier des charges et de faire part au notaire, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation. Simultanément, le notaire fait sommation aux parties de suivre les opérations de vente.

Le notaire rappelle en outre que conformément à l'article 1224, § 2, alinéa 2, du Code judiciaire, en l'absence de contredits, ou à l'article 1224, § 4, alinéa 6, du Code judiciaire, en cas de vente publique ordonnée par le Tribunal de la famille statuant sur contredits, **il est procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des 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 adjudgé.
- 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.

DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES VENDEURS

Toutes les déclarations faites par les vendeurs ou l'un d'eux sont toutefois faites sous réserve, puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part des vendeurs ou de l'un d'eux à la sommation de prendre connaissance des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par les vendeurs dans ces conditions de vente, auxquelles ces derniers ou l'un d'eux ne se sont pas explicitement opposés, seront donc réputées avoir été faites par les vendeurs eux-mêmes.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations faites sur la base des pièces et informations portées à la connaissance du notaire.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ci-dessus indiqué.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par la notaire Manon TONDEUR.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bastogne, rue de Neufchâteau, 39, à la date précitée, et après lecture faite, signé par nous, notaire.