

Minute : 5370

SRL
 "LP & Co Notaires Associés"
 rue du Pont-à-Biesmes, 1
 5060 AUVELAIS
 TVA BE 0804.303.610 RPM Liège division Namur

**CAHIER DES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS
 SPECIALES D'ADJUDICATION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
 Le vingt-cinq août

Nous, Maître Adélaïde LAMBIN Notaire associé à la résidence de Saint-Gérard, commune de Mettet, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée "LP & Co Notaires Associés" ayant son siège à 5060 AUVELAIS (Sambreville) rue du Pont-à-Biesmes, 1,
 procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

EXPOSE PREALABLE - IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

Préalablement au cahier des charges et conditions de vente objet des présentes, exposons ce qui suit, précisant que pour satisfaire au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), certaines parties du présent cahier des charges, couvertes par la protection des données et spécialement celles permettant l'identification du vendeur, n'apparaîtront pas dans la publicité qui sera faite pour la vente, sauf dans l'hypothèse où le vendeur en aurait donné l'autorisation expresse, préalable et écrite :

1/ Réquisition - Recours à la vente online sur biddit.be

Sur instructions expresses datées du 25 août 2026 et demeurées conservées en l'étude, le propriétaire vendeur ci-après identifié a requis le notaire soussigné de procéder à la vente volontaire des biens immobiliers ci-après décrits et à l'établissement des conditions de vente par le biais de biddit.be.

2/ Identification du propriétaire

Le propriétaire du bien objet de la vente, qui intervient aux présentes, s'identifie comme suit:

(...) on omet

3/ Droit pénal

Toute personne assistant ou participant à la vente sera

réputé(e) avoir été informé(e) des dispositions du code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. »

4/ Avertissements

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions - générales et particulières - déterminées au présent acte et au procès-verbal d'adjudication.

A ce titre, le présent cahier des charges et conditions de la vente comprend notamment d'une part, des conditions générales (dont les numéros sont précédés de la lettre G), et d'autre part, des conditions spéciales (dont les numéros sont précédés par la lettre S) qui sont susceptibles d'apporter des dérogations et/ou ajouts aux conditions générales. Dès lors, en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, ces dernières primeront.

Adhésion

Toutes ces clauses, charges et conditions, établies par le cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication sont, dans la mesure ci-avant fixée, de rigueur. Le vendeur, le requérant, tout enchérisseur et l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

CET EXPOSE FAIT

Nous, notaire soussigné avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles, il sera procédé par Nous à la vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit. 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. Les procurations.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude chargée de la vente

La SRL "LP & Co Notaires Associés"
rue du Pont-à-Biesmes, 1
5060 AUVELAIS
TVA BE 0804.303.610 RPM Liège division Namur

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE FLOREFFE, première division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue de Naugimont numéro 7A, cadastrée selon titre, sous plus grande contenance, section G numéro 742/N/2 et selon extrait de matrice cadastrale récent section **G**, numéro **0742E3P0000**, pour une contenance de six ares neuf centiares (6 a 9 ca).
Revenu cadastral non indexé : mille deux cent quarante-neuf euros (1.249,00 €).

RAPPEL DE PLAN :

Tel que ce bien est repris sous Lot B en un plan de mesurage dressé par le Géomètre Henri ALLARD, résidant à Meux, le vingt-six avril deux mille dix-sept, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le Notaire Adélaïde LAMBIN, résidant à Saint-Gérard, à l'intervention du Notaire Vincent MISONNE, résidant à Charleroi, le douze juin deux mille dix-sept, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le quatre juillet suivant, sous la référence 45-T-04/07/2017-8927.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...) on omet

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.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000€).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 13 octobre 2026 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 21 octobre 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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et 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 mercredi 28 octobre 2026 à dix heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi de 15 à 17 heures, et le mercredi de 16h à 18h et ce à partir du 1^{er} septembre 2026, moyennant prise de rendez-vous préalable auprès du secrétariat de l'étude.

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

Publicités :

Les publicités seront faites par la pose d'affiches sur le bien ainsi que par la mise en ligne d'une annonce sur la plateforme « Biddit.be » et le site internet « Immoweb ».

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.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et

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

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

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Etat du bien - Vices

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

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

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, continues et discontinues 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.

L'adjudicataire déclare que l'acte de Maître Adélaïde LAMBIN, résidant à Saint-Gérard, le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-huit, stipule textuellement ce qui suit :

« Le bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré à Mr - et Mme Beauraing- Dautreppe par le collègue échevinal de Floreffe le cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-et-un aux conditions suivantes

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES imposées par le lotisseur dans le projet de lotissement

1. Généralités

Ces prescriptions suppléent ou complètent le règlement communal sur les bâtisses. Elles sont de stricte application, sauf stipulations contraires sur le plan de lotissement.

2. Destination

Les lots sont destinés à la construction d'habitations à caractère résidentiel. Les petites entreprises artisanales "à domicile" et les petits commerces de quartier sont admis. Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules usagés, etc ... sont interdits. Il en est de même pour les barraquements, hangars, caravanes, chalets mobiles, panneaux publicitaires.

3. Implantation

Les habitations seront érigées suivant les indications mentionnées sur le plan de lotissement dressé par l'auteur du projet. Une seule construction par lot est autorisée.

4. Gabarit

Les habitations seront de type villa ou bungalow, répondant aux règles générales d'esthétique et s' intégrant parfaitement au cadre environnant. Aucune façade ne sera aveugle. Aucune habitation ne pourra avoir plus d'un étage. Les façades à rue auront une largeur minimum de sept mètres. La superficie minimum au sol sera de soixante mètre carrés, le volume sera compris entre deux cent mètres cube et mille cinq cent mètres cube. Le rapport P/5 se situera dans les limites prévues ci-dessous. La pente générale de toiture

sera de vingt degrés au minimum et de cinquante degrés au maximum. Les toits à la mansard sont admis pour les habitations ne comportant qu'un rez de chaussée.

5. Matériaux

Les matériaux sont ceux employés couramment dans la région. Les façades seront réalisées soit:

- en moellons de grès, calcaire, schiste, ou granite appareillés
- en briques ton naturel ou peintes dans la gamme des blancs cassés ou gris clairs
- en bloc ou panneaux de béton peints, ou crépis dans la gamme des blancs cassés ou gris clairs ou de béton strié, lavé, poli, bouchardé
- en matériaux préfabriqués d'un type agréé par l'institut national du logement et dont l'aspect extérieur peut être assimilé à celui de la construction traditionnelle
- en bois ou tout autre élément de décoration pour autant qu'il ne couvre pas plus du quart des élévations.

Les toitures seront réalisées soit:

- en ardoises naturelles
- en asbeste ci ment du format et du ton des ardoises naturelles
- en feutre asphaltique ou tout autre matériau agréé par l'institut national du logement du format et du ton des ardoises naturelles
- en tuiles noires ou grises foncées

Les panneaux ondulés ou plats de grand format et les feutres asphaltiques ou autres en bande sont interdits

6. Garages et annexes

Chaque habitation devra posséder un garage ou simplement une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public

Les rampes d'accès à la voirie ne pourront présenter une pente supérieure à quatre pour cent sur une distance de cinq mètres à partir de l'alignement.

Les annexes et remises non destinées à l'habitation auront au maximum trente mètres carrés de surface par lot et trois mètres cinquante centimètres de hauteur totale.

Elles seront implantées soit à la mitoyenneté soit à deux mètres minimum de la limite dans la zone de terrain réservée aux cours et jardins et à cinq mètres au minimum de la façade arrière.

Elles seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation principale tant pour la maçonnerie que pour la toiture. Elles répondront aux mêmes règles d'esthétique que l'habitation principale. Leur construction sera soumise à l'approbation de l'autorité compétente.

7. Hygiène

Chaque habitation sera pourvue d'une fosse d'épuration des eaux usées agréée. Celle-ci sera raccordée au réseau d'égouttage s' il en existe un ou à un puits perdant ou une tranchée filtrante, sans que cela puisse nuire aux riverains.

Chaque habitation possédera en outre une citerne enfouie à eau de pluie d'au moins mille cinq cent litres.

L'installation de tanks à mazout, citernes à gaz bonbonnes et de toute sorte en dépôt aérien sera soumise à autorisation spéciale. Des réservoirs seront soigneusement dissimulés derrière une haie ou un rideau des plantations de telle façon qu'on ne puisse les voir de la voirie ou des parcelles voisines.

8. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de un mètre vingt centimètres.

Elles seront constituées soit

- de murets en pierre de cinquante centimètres maximum de hauteur
- de treillis, fils ou barres lisses soutenus par des filets comprenant ou non une assise d'une hauteur maximum de trente centimètres
- de haies vives

le long du domaine public, les clôtures seront privative.

Les haies seront donc plantées à cinquante centimètres de l'alignement.

9. Arbres

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis conformément à la loi.

Il sera planté dans les deux ans qui suivent l'érection de la construction au minimum un arbre feuillu à haute tige par tranche de trois ares avec un minimum de trois arbres par lot.

Les conifères ne pourront servir qu'à la décoration du terrain. Tous les arbres seront plantés à deux mètres minimum de la limite.

10. Aménagement du terrain

Dès l'acquisition d'un lot, son propriétaire l'entretiendra régulièrement. le terrain sera aménagé en pelouses, parterres, potagers étits vergers, allées, cours , terrasses et aires de jeux

Toute plantation arboricole autre que décorative ou ménagère est interdite.

11. Raccordements .

Les raccordements au réseau d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront de préférence souterrains.

12. Spécification des zones

- a) zone d'avant cour ouverte : cette zone sera aménagée en pelouse empierrée de fine granulométrie; aucune clôture ou plantation ne sont permises. dans cette zone
- b), zone d'avant cour fermée: cette zone sera aménagée en pelouse ou jardinets ou cours avec plantations décoratives éventuelles; les clôtures seront conformes au point 8.
- c) zone de cours et jardin : cette zone sera aménagée conformément au point 10, les clôtures seront conformes au point 8 et les annexes au point 6
- d) zone à incorporer au domaine public : cette zone sera cédée gratuitement à l'administration lors de la réalisation du lotissement . .
- e) zone à usage collectif : cette zone sera aménagée par le lotisseur suivant les directives de l'administration.

13. Equipement des lots

Aucun lot ne pourra être vendu ou loué pour plus de neuf ans avant que soit réalisée avec son revêtement et son équipement exigé par l'administration, la voirie dont le lot intéressé est riverain ou avant que les garanties financières nécessaires à son exécution n'aient été fournies à la commune.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que les travaux ou charges imposés n'auront pas été exécutés.

14. Construction

Les travaux de construction, transformation, agrandissement ne peuvent être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales.

15. Frais de mesurage

Les frais de lotissement, mesurage, nivellement parcellaire, étude de voirie et son équipement, publicité légale seront payés par le lotisseur.

Les frais de bornage et mesurage des lots sont à charge des acquéreurs."

Avis émis par le fonctionnaire délégué dérogeant ou complétant les prescriptions urbanistiques du lotisseur.

"1) les tuiles de ton brun-foncé mat sont également admises

2) Aucun lot ne pourra être vendu ou loué pour plus de neuf ans avant que la voirie soit réalisée avec son revêtement et son équipement en eau, électricité, téléphone, télédistribution.

Le lotisseur est tenu de fournir la preuve que les équipements susvisés ont effectivement été réalisés, preuve qui sera attestée par le col lège échevinal, une copie de cette attestation sera transmise par le lotisseur à l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire 5 boulevard frère orban à Namur.

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré tant que les travaux et charges imposés dans le permis de lotir n'auront

pas été exécutés à l'entière satisfaction de la commune, l'attestation du collège échevinal en faisant foi .

Le lotisseur peut se libérer de ses obligations de réaliser les travaux de voiries et d'équipements en fournissant à la commune conformément aux dispositions de l'article 57 bis de la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme modifiée par les lois du vingt deux avril mil neuf cent septante et vingt deux décembre mil neuf cent septante, les garanties financières nécessaires à leur exécution et ce soit par le dépôt bancaire au profit de la commune, soit par tout autre moyen à préciser par le collège échevinal.

Dès que les formalités relatives au dépôt de ces garanties sont accomplies, la vente des lots peut avoir lieu mais il n'en reste pas moins qu'aucun permis de bâtir ne pourra jamais être délivré tant que les travaux et charges imposés dans le permis de lotir n'auront pas été exécutés si nécessaire à l'intervention directe de la commune.

3) Dans tous les cas, que le lotissement soit ou non avec charges, le lotisseur prendra contact avec la régie des TT et avec la société régionale d'exploitation du réseau d'électricité en vue de réserver, éventuellement, un emplacement, à céder gratuitement, pour l'installation d'une borne de répartition et/ou d'une cabine d'électricité à l'intérieur du lotissement (équipement collectif). »

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.

Dispositions administratives

1. GÉNÉRALITÉS

Les parties se déclarent informées de ce que chaque bien immeuble (terrain, maison, appartement, etc.) est régi par des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens immeubles, et notamment par le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination officielle.

Obligations réciproques des parties :

- De façon générale, le vendeur s'engage à informer les candidats acquéreurs des principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien vendu, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement des candidats acquéreurs.

- Parallèlement, les candidats acquéreurs sont avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leurs sont communiquées - par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Ainsi, le(s) candidat(s) acquéreur(s) est/sont informé(s) :

- de l'opportunité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

- de l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien :

- la conformité du bien vendu ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
- la possibilité d'affecter administrativement le bien au projet qu'il lui destine.

- Interpellé sur la nature de son projet, à défaut d'indication particulière, l'acquéreur sera présumé vouloir maintenir la destination antérieure du bien et ses caractéristiques principales (volume bâti, aspect architectural...).

Déclaration du vendeur :

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier fera de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que sous réserve de ce qui serait dit ci-après le cas échéant, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

2. SITUATION URBANISTIQUE DU BIEN

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du même code, le notaire instrumentant a recueilli, auprès de l'administration communale de Floreffe, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

Les vendeurs déclarent qu'il résulte d'une lettre adressée au notaire soussigné, par la Commune de Floreffe en date du vingt-huit mai deux mille vingt-six, textuellement ce qui suit :

« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 30.04.2026 relative à un bien sis à Floreffe, rye Naugimont, 7A, cadastré section G n°0742E3P0000, appartenant à (...) **on omet**, nous vous adressons ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial par Décret du 20/07/2016, paru au MB le 14/11/2016 et mis en application à partir du 1er juin 2017 :

Le bien en cause selon l'article D.IV.97 :

1 Prescriptions au plan de secteur (zone), carte d'affectation des sols, périmètres, mesures d'aménagement et prescriptions supplémentaires applicables ;

→ Se situe en zone d'habitat à caractère rural (voir D.II.25 du CoDT) au plan de **secteur de Namur** adopté par Arrêté de l'Exécutif régional Wallon du **14 mai 1986** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

→ N'est situé dans aucun périmètre d'intérêt paysager à l'inventaire mené par **ADESA** ;

2 Le bien est soumis à l'application du Guide régional d'Urbanisme (GRU - Anciennement RCBZPU - Art. 393 et suivants du CWATUP) en matière d'accès aux personnes à

mobilité réduite et en matière d'enseignes et dispositifs de publicité ;

3 N'est situé dans aucune zone de projet de révision du plan de secteur ;

4 N'est situé dans aucune zone au regard :

- d'un Schéma de développement pluricommunal (SDPC), en projet ou en vigueur ;
- d'un Schéma de développement communal (SDC), en projet ou en vigueur ;
- d'un Schéma d'orientation local (SOL anciennement PCA et PPA), en projet ou en vigueur ;
- d'un Guide communal d'urbanisme (GCU), en projet ou en vigueur ;
- d'un site à réaménager (anciennement site d'activité économique désaffecté) ;
- d'un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale
- d'un périmètre de remembrement urbain,
- d'un périmètre de revitalisation ou rénovation urbaine ;

5 n'est pas soumis à un droit de préemption, ni concerné par un projet d'expropriation ;

6 Au regard de la législation sur le patrimoine :

a) n'est repris dans aucune liste de sauvegarde ;

b) n'est pas classé ;

c) n'est pas situé dans une zone de protection d'un immeuble classé ;

d) n'est pas repris à l'Inventaire régional du Patrimoine (IRP) de Wallonie ;

e) n'est pas repris dans la base de données « Carte archéologique de la Wallonie », cette couche de données compile les informations spatiales propres à la carte archéologique, comme stipulé dans l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine (CoPat).

7 La voirie et les réseaux

- est situé en zone de régime d'assainissement collectif, égouttage existant à cet endroit de la rue Naugimont, au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous Bassin Hydrographique) ;
- n'est pas situé dans le périmètre de la Wateringue de Floriffoux ;
- afin de savoir si le bien est desservi par la Société Wallonne des Eaux, veuillez consulter le site de la SWDE (www.swde.be) ;
- le gestionnaire de réseau de distribution (GRD) sur Floreffe est ORES Namur pour l'électricité et le gaz (www.ores.net) ;

- bénéficie d'un accès à un voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- La parcelle Floreffe G 0742E3P0000 n'est longée par aucun chemin repris à l'atlas des chemins vicinaux ;

NB : *Ces renseignements sont issus de :

1) l'atlas des chemins et sentiers vicinaux de 1841 (les modifications cartographiées ne sont pas propriété de la Commune).

2) du Géoportail de la Wallonie - Atlas des voiries vicinales de 1841 et modifications - version consolidée - Ce jeu de données reprend la couverture consolidée des planches de détails constitutives des Atlas des Voiries Vicinales de 1841. Jusqu'en 2014, cette loi était la seule ayant valeur légale en matière de chemins et sentiers vicinaux. Elle a été abrogée par le décret relatif aux voiries communales adopté par le Parlement wallon et sanctionné par le Gouvernement le 6 février 2014.

8 L'environnement :

- N'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- N'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et revu par le Gouvernement wallon qui a défini 240 sites Natura 2000 (Décision du GW - 24 mars 2005) ;
- N'est pas concerné par un arbre ou une haie remarquable figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement Wallon au sens de l'article R.IV.4-9 ;

9 Les risques et les contraintes :

- N'est pas situé à proximité immédiate d'un site repris selon la directive SEVESO III (directive 2018/18UE - environnement.wallonie.be/seveso).
- S'il est situé au nord du sillon de la Sambre et de la Meuse, est désigné zone vulnérable aux termes des articles R 190 et R 191 du Code de l'Eau (AM 22/12/2006 et MB 06/03/2007) (Les zones vulnérables constituent des périmètres de protection des eaux souterraines contre le nitrate d'origine agricole) ;
- Est exposé au radon, le territoire de la Floreffe est classé 2a : selon les mesures réalisées sur l'entité ; 5 à 10% des maisons ont un taux de radon supérieur au niveau de référence : le radon est un gaz radioactif présent dans le sol et les roches, et le niveau de référence est la concentration au-delà de laquelle il est indiqué d'agir (ventilation, mesures de précaution

à prendre lors de la construction ; informations issues de l'afcn).

- Le bien est repris « Hors zone de pollution présumée » dans la banque de données de l'état des sols (BDES), consultée en date du 28 mai 2026 et établie en vertu de l'article 11 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018 ;
- N'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 1° (zones vulnérables par rapport à des établissements présentant des risques majeurs) ;
- N'est situé dans aucune zone d'aléa, carte consultée « Aléa d'inondation (en vigueur) - Série Service de visualisation » Cartographie du SPW mise à jour au 14/03/2022 - rassemble les informations relatives aux soumis à l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement ;
- N'est traversé par aucun axe de concentration du ruissellement selon les géodonnées mises à disposition par le SPW : « LIDAXES » en date du 03/05/2021 ;
- N'est situé dans aucune zone de prévention autour des captages d'eaux potabilisables reprise dans la couche officielle des zones de prévention du SPW.
- Est concerné par la législation sur les mines et carrières ; il est constaté que la parcelle se trouve dans une zone de présence de minières de fer, et que l'extrémité SE, est repris à l'atlas du karst wallon dans une zone de formations carbonatée (calcaire du Dévonien).

Ne possédant pas plus d'informations, nous conseillons de consulter le SPW - Direction générale Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de l'Environnement et l'Eau (DEE) - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) ;

10 n'est pas situé dans un plan relatif à **l'habitat permanent** ;

Le bien en cause selon l'article D.IV.99 :

1 R.IV.97-1 « Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW.

2 Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols. »

ou si demandées expressément, présentent ci-dessus ;

3 Les autorisations administratives ;

- ☐ a fait l'objet d'un permis de lotir/d'urbanisation (réf. N°084) délivré par le Collège Communal en date du 05/05/1981 ;

☐ a fait l'objet des demandes de permis d'urbanisme suivantes :

- N°1470 tendant à la construction d'une habitation délivré par le Collège Communal en date du 26/01/1999 ;

☐ a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1

☐ a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2

☐ a fait l'objet d'une autorisation patrimoniale en cours de validité

☐ a fait l'objet d'un permis d'environnement ou unique

☐ a fait l'objet d'une déclaration d'environnement de classe 3

4 n'a récemment fait l'objet d'aucun plan de division dont le Collège communal a pris acte ;

5 n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction par procès-verbal ;

REMARQUES :

Les renseignements, ci-dessus, ne permet en aucun cas d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

Un permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi en application de l'article D.IV.84 du CoDT.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique D.VII.1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera éteinte (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou

du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées.»

Les candidats acquéreurs pourront solliciter auprès de l'étude du notaire instrumentant une copie de ce courrier et toutes les explications utiles à propos de son contenu.

3. Lotissement - Urbanisation

Le terrain prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Floreffe en date du cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-et-un dont les prescriptions sont reprises à l'acte reçu par le notaire Adélaïde LAMBIN de Saint Gérard le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-huit dont question ci-dessus. Ce permis de lotir a ensuite fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par le Notaire Adélaïde LAMBIN, ayant résidé à Saint-Gérard le douze juin deux mille dix-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quatre juillet suivant, sous la référence 45-T-04/07/2017-8924.

Les candidats acquéreurs pourront consulter une copie de cet acte et de ses annexes sur demande adressée au notaire instrumentant et en recevoir copie. L'adjudicataire sera subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

L'adjudicataire s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance dudit acte de lotissement et qu'il s'oblige à le respecter.

4. PERMIS - CERTIFICATS

- Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare, à propos du bien prédécrit, qu'à sa connaissance sous réserve de ce qui figure le cas échéant dans les renseignements urbanistiques prévus :

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

numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine, à **l'exception de ce qui est mentionné dans la réponse de la Commune de Floreffe.**

- qu'il n'a réalisé aucun acte ou travail constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1, 2° ou 7°, et qu'à sa connaissance, aucun procès-verbal n'a été dressé.

• Le vendeur déclare en outre que 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 RGPE.

• Les parties sont éclairées sur les dispositions du Code wallon du Logement imposant au propriétaire de petits logements individuels de moins de vingt-huit mètres carrés et/ou de logements collectifs, loués ou mis en location à titre de résidence principale, situés dans des immeubles existant depuis au moins vingt ans, de solliciter un permis de location.

5. LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPES.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable ;

- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du Tribunal de Première Instance.

6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PRESCRITES PAR L'ARTICLE D.IV.99 DU CODT :

Le notaire instrumentant rappelle en outre :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le permis d'urbanisme peut être assorti de certaines charges ou conditions.

7. ETAT DU SOL : INFORMATION DISPONIBLE - TITULARITÉ

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du vingt-huit avril deux mille vingt-six, énonce 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 ».

- Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire (candidats acquéreurs), avant la formation du contrat de cession/vente, du contenu de l'extrait conforme, cet extrait partiellement reproduit ci-dessus pouvant être demandé par les candidats acquéreurs auprès du notaire soussigné.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le sera présumé vouloir affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

- Le vendeur (cédant) prend acte de cette disposition.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire sera expressément présumé accepter par la formulation d'une offre. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures

peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

8. DÉCRET SEVESO

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

9. CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour l'officier instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente d'un « *bien immobilier agricole* », c'est-à-dire de tout « *bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâtis ou non bâti déclaré dans le SIGeC* », les parties, interpellées par le rédacteur de la présente convention quant à la localisation des biens présentement vendus en zone agricole ou pas, et de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que les biens présentement vendus ne se trouvent pas en zone agricole et qu'ils ne sont pas déclarés dans le SIGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

10. ZONE INONDABLE :

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 AVRIL 2014 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <https://geoportail.wallonie.be/>, le vendeur déclare que le bien ne semble pas être situé en zone d'aléa d'inondation.

11. DETECTEURS INCENDIE

Par ailleurs, les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code Wallon du logement imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper ledit logement de détecteurs incendie en parfait état de fonctionnement pour le 1er juillet 2006 au plus

tard.

L'adjudicataire est informé de ce que le bien vendu n'est pas équipé de détecteurs d'incendie conformes à la législation en vigueur ; il en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

12. CITERNES A MAZOUT :

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres enterrée dans le sous-sol du bien objet des présentes.

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 18 janvier 2002 dressé par AIB Vincotte il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 18 janvier 2002. Une copie du procès-verbal pourra être communiquée sur demande adressée au notaire instrumentant.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire instrumentant attire l'attention des vendeurs et candidats acquéreurs sur l'existence d'obligations mises à leur charge par l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mille un en matière de coordination sur les chantiers.

L'attention du futur adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur ; pour le remettre, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a répondu qu'il a effectué sur le bien vendu divers actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le vendeur remettra à l'adjudicataire le dossier concernant les travaux effectués (facture de rénovation de

la terrasse) au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les candidats acquéreurs sont informés de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments indiquant que lors de tous les actes de vente relatifs à des maisons unifamiliales existantes, la partie venderesse doit remettre à la partie acquéreuse un certificat de performance énergétique

Ce certificat a été établi par Monsieur Yannick POLET certificateur agréé en date du dix-huit août deux mille dix-huit aux frais de partie venderesse (numéro de certificat 20180818000592) et sera communiqué aux candidats acquéreurs sur simple demande adressée en l'étude. L'adjudicataire sera présumé avoir été informé de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature des conventions d'acquisition entre parties.

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.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

REGION WALLONNE - AIDE REGIONALE (Prime)

Conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009, entré en vigueur le 28 juin suivant :

La partie venderesse déclare n'avoir pas bénéficié d'une aide régionale (prime) relative au bien vendu.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATION CABLES ET CONDUITES

L'attention de l'acquéreur est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur sera présumé avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription

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

Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

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

ASSURANCE DES ENTREPRENEURS

Le requérant déclare :

a) qu'il a n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance telle que visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs ;

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 suspensive de crédit

La présente vente ne pourra pas être soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit par l'adjudicataire.

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 à 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.

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.

Systeme 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 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 :

- 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 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.

Dégagement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautiion

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

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 s'il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme 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 soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

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

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

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

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

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille

euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

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

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

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

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

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

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille

euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

prix.

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

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

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 du ;
- 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que

le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

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

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.

D. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Tous collaborateurs de l'étude LP & Co Notaires associés
Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

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 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 de QUATRE CENT MILLE EUROS 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.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Droit d'écriture

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte en temps utiles.

DONT PROCES-VERBAL, établi à Saint-Gérard, commune de Mettet, en l'étude, à la date précitée, et après commentaire intégral et lecture intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, et par nous, notaire.

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CONFORME

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Adélaïde Lambin à Saint-Gérard le 25/08/2026, répertoire 005370

Rôle(s): 43 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le trente et un août deux mille vingt-six (31-08-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0019086

Droits perçus: cinquante euros zı½ro eurocent (€ 50,00)

Le receveur