



n²notaires.be
court-st-étienne | walhain

Dossier : GWI/2241085	Notific. 1 : —	Numéro de répertoire : 2025/ 1175
Hypo. 1 : —	Notific. 2 : —	Fonds notarial : —
Hypo. 2 : —	Reg. 1 2 : —	Perception provisionnelle 50,00 €
BSJenr. : Ottignies-LLN	Reg. 3 4 : —	Annexes (forfait) : 100,00 €

Cahier des charges – vente publique Biddit

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le vingt-six mai

Nous, Maître **Frédéric de RUYVER**, notaire à Court-Saint-Etienne.

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

XXX.

↳ *Ci-après, invariablement, « le vendeur » ou « les vendeurs ».*

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

I. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. Coordonnées de l'étude

SRL « n²notaires »
Boucle Joseph Dewez, 1
1490 COURT-SAINT-ETIENNE
Téléphone : 010/61.22.40
info@n2notaires.be

2. Exposé préalable

1°- Conformément à l'article 1190 du Code judiciaire, le Notaire Frédéric de Ruyver, soussigné, a été désigné aux fins de procéder à la VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE de l'immeuble ci-après désigné, par jugement rendu par le Tribunal de l'entreprise du Brabant wallon en date du 13 avril 2025.

2°- Interrogé en application des articles 1190 et 1192 du Code judiciaire, le juge de paix a par un courriel du XXX donné son accord.

3. Description du bien

COMMUNE DE COURT – SAINT - ETIENNE

Une imprimerie sise rue Sambrée 30, cadastrée selon titre ancien section H partie des numéros 547 et 572/a, selon titre plus récent section H partie du numéro 547BP0000 et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section H, numéro 0547FP0000, pour une superficie de 58 ares 10 centiares.

1^{er} feuillet

CE BIEN ÉTANT GREVÉ D'UN DROIT DE SUPERFICIE comme précisé ci-après qui concerne des panneaux photovoltaïques situés sur la toiture pour une surface totale de 861 m² et cadastrés par zone et en volume comme suit :

- Zone 1 : section A numéro 0547FP0001 ;
- Zone 2 : section A numéro 0547FP002 ;
- Zone 3 : section A numéro 0547FP003.

Rappel de plan :

Lesquelles zones sont reprises au plan de démarcation dressé en date du 5 novembre 2020 par Monsieur Thibaud den Hartigh et qui est resté annexé à l'acte de constitution du droit de superficie dont question ci-dessous, reçu par le notaire Jean VINCKE, à Bruxelles et à l'intervention du notaire Jean – François GHIGNY, en date du 25 mars 2021.

Ci-après dénommé « le bien ».

Revenu cadastral non indexé :

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0547FP0000 est de 18.895 Euros.

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.

4. Origine de propriété

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :
XXX.

5. Droit de superficie

La société XXX a conclu une convention avec la société SOLAR PANELS BRUSSELS qui prévoit la mise à disposition d'une installations solaires photovoltaïques. Cette convention prévoit la constitution par le tréfoncier d'un droit de superficie et des servitudes relatifs au placement des équipements au profit du superficiaire, à savoir la société SOLAR PANELS BRUSSELS.

Par un acte reçu par le notaire Jean VINCKE, à Bruxelles et à l'intervention du notaire Jean-François GHIGNY, à Fleurus, reçu le 25 mars 2021, XXX a accordé à la société SOLAR PANELS BRUSSELS un droit de superficie sur le Bien pour une durée de 20 ans.

L'adjudicataire ne sera donc pas propriétaire des panneaux photovoltaïques (et de tous les ouvrages y liés) tant que le droit de superficie existe.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Tréfoncier.

6. Mise à prix

La mise à prix s'élève à UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (€ 1.300.000,00).

7. Enchère minimum

Le montant minimum des enchères (aussi dénommé « pas d'enchère ») est fixé à mille cinq cents euros (1.500,00-€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

8. Début et clôture des enchères

Le jour de début des enchères est fixé le mercredi 27 août à 15 heures et le jour de clôture des enchères est fixé le jeudi 4 septembre à 15 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.

9. Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 12 septembre 2025 à 15 heures.

L'attention de l'adjudicataire, du curateur et des autres titulaires de droits réels sur l'immeuble est donc attirée sur la circonstance qu'ils devront se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, à cette date et heure, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).

10. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **sur rendez-vous préalable**, chaque mercredi de 14 à 16 heures et chaque samedi de 10 à 13 heures et ce, à partir du samedi 7 juin 2025. Les visites se clôturent le mercredi 3 septembre à 16 heures.

Les visites peuvent, le cas échéant, s'effectuer par l'intermédiaire d'une personne mandatée par l'étude du Notaire soussigné.

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

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

12. Situation hypothécaire - Registre des gages

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, 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.

A cet égard, il est précisé que le bien, ainsi qu'il résulte du certificat hypothécaire délivré par le bureau sécurité juridique à Ottignies-Louvain-la-Neuve le 29 avril 2025 est grevé **des inscriptions hypothécaires suivantes** :

-**4712006202304205** : inscription prise en faveur de BELFIUS BANQUE d'un montant d'un million cinquante mille euros (€ 1.050.000,00) en principal et de cent-cinq mille euros (€ 105.000,00) en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire Tijl DE TROYER, à Bruxelles, le 20 juin 2023.

-**44712806202304436** : inscription prise en faveur de BNP PARIBAS FORTIS d'un montant de six cent septante-sept mille sept-cent trente – huit euros et vingt-huit cents (€677.738,28) en principal et en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire Sébastien FOUCART, à Gosselies, le 26 juin 2023.

-4712806202304435 inscription prise en faveur de BNP PARIBAS FORTIS d'un montant de cinq cent quarante cinq mille trois cent soixante-cinq euros et septante-cinq cents (€545.365,75) en principal et en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire Sébastien FOUCART, à Gosselies, le 26 juin 2023. .

-4711604202402699 : inscription prise à la demande de Maître Antoine BRAUN, avocat, en date du 4 avril 2024 pour un montant en principal d'un million cent mille euros (€1.100.000,00) au profit de la masse faillie.

13. Propriété – Risques - Assurance

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

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.

14. Jouissance-Occupation-Abonnements-Impôts

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.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation. Il sera vide de mobiliers pour la signature du procès-verbal d'adjudication au plus tard.

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.

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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Mitoyennetés

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

19. Conditions spéciales – Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes, dont il pourrait être grevé ou avantage.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

Le titre de propriété du vendeur contient les servitudes suivantes :

L'acte du 17 août 2015 reçu par le notaire Kathleen DANDOY, à Perwez, précise ce qui suit :

« Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et à l'exception de ce qui est stipulé ci-après, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien présentement vendu, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

A. CONSTITUTION DE SERVITUDES ET D'UN DROIT DE PASSAGE

Il est constitué les servitudes et droit de passage suivants :

I. Une servitude de passage, pour piétons et véhicules, au profit du bien vendu, permettant de relier ledit bien à la rue Sambrée, et grevant le bien cadastré section H numéro 572 L, par un chemin figuré en croisillons bleus au plan précité dressé par le géomètre LEDOUX.

Le vendeur précise que si, dans le futur, le muret et le terre-plein venaient à être supprimés pour

quelque raison que ce soit, l'accès carrossable et l'aire de roulage actuels s'élargiront, de plein droit, à l'ensemble de la partie de la parcelle cadastré section H numéro 572 L, figurée en croisillons bleus au plan précité.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) toujours laisser libre à la circulation ledit accès avec interdiction d'y placer ou d'y déposer quoi que ce soit susceptible de gêner cette circulation.

2) Le propriétaire du fond servant supportera seul les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de cette servitude.

Toutefois, toute décision au sujet des travaux y relatifs sera prise conjointement par les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant.

II. Un droit de passage via le bien vendu er repris en pointillés rouges au dit plan, permettant d'avoir accès au bâtiment préfabriqué se trouvant à l'arrière du bien cadastré section H, numéro 572 L. Ce droit de passage existera aussi longtemps que ledit bâtiment préfabriqué existera.

Ce droit de passage implique les obligations suivantes :

1) toujours laisser libre à la circulation ledit accès avec interdiction d'y placer ou d'y déposer quoique ce soit susceptible de gêner ce passage.

2) L'occupant du bâtiment préfabriqué supportera seul les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de ce droit de passage.

3) Toutefois, toute décision au sujet des travaux y relatifs sera prise conjointement par les propriétaires du fonds dominant et ledit occupant.

III. Une servitude mutuelle en sous-sols pour égouts, chambres de visite et fosse septique commune, tant au profit du bien vendu que du bien restant appartenir à la société venderesse, et reprise sous trait continu bleu au plan du géomètre Ledoux et dont question ci-avant.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) toujours laisser libre accès aux taques, chambres de visite et à la fosse septique commune, avec interdiction de placer ou de déposer quoi que ce soit susceptible de gêner cet accès.

2) Le propriétaire de la parcelle cadastrée section H, numéro 572L supportera seul les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de cette servitude mutuelle.

3) Toutefois, toute décision au sujet des travaux y relatifs sera prise conjointement par les propriétaires des fonds servant et du fonds dominant.

IV. Une servitude en sous-sols pour conduites, canalisations et impétrants ainsi que la création d'une cabine reprenant les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité du bien vendu, le tout permettant de relier ledit bien à la rue Sambrée, via le solde de la parcelle cadastrée section H, numéro 573 C.

Ladite servitude est reprise sous croisillons rouges au plan précité du géomètre Ledoux, et a une largeur de deux mètres à compter de l'extrême gauche du solde de ladite parcelle 573C restant appartenir au vendeur, en regardant de la rue Sambrée.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) permettre aux acquéreurs actuels et à leurs ayants droit et ayants cause à tous titres d'avoir en tout temps, accès à ladite cabine et accès, par la surface, au solde de la parcelle 573c, restant appartenir au vendeur, pour entretenir et réparer les conduites, canalisations et impétrants et leurs accessoires.

Les acquéreurs actuels et leurs ayants droit et ayants cause à tous titres indemniseront le propriétaire du solde de la parcelle 573c des dommages résultant de l'usage de ladite servitude. Le montant de l'indemnité sera fixé de commun accord entre les parties et, à défaut de règlement à l'amiable, par la juridiction compétente.

2) Le propriétaire du solde de la parcelle 573c devra veiller à ne rien faire qui puisse, de quelque façon que ce soit, nuire aux travaux et ouvrages, apparents ou non, et à leur stabilité.

Ledit propriétaire ne pourra, à moins d'un mètre cinquante (1,5m), de part et d'autre de l'axe des conduites, canalisations et impétrants :

- planter des arbres ou ériger des constructions ;
- modifier la surface du sol ;
- pratiquer des fouilles, établir un dépôt de matières quelconques.

3) En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, les acquéreurs actuels et leurs ayants droit et ayants cause à tous titres auront, sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnité, le droit de démolir les constructions, d'enlever les plantations et de prendre toutes les mesures conservatoires, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels les infractions pourraient donner lieu.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DES SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE

1) L'ensemble de ces servitudes et de ce droit de passage ainsi créés profiteront aux acquéreurs, à leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, de manière gratuite et perpétuelle.

2) Les comparants, leurs ayants-droits et ayants-cause à tous titres, ainsi que leurs acquéreurs éventuels seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes. Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels ou leurs ayants-droits et ayants cause à tous titres.

Servitude bon père de famille

La division du bien cadastré section H, numéro 573 C en deux lots provoque l'établissement entre les biens ainsi divisés d'un état de fait qui pourrait être constitutif de servitudes.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominants et servant appartiendront chacun à un propriétaire différent.

Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil.

Il en est notamment ainsi :

- *des jours et des vues d'un lot sur l'autre ;*
- *du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toutes natures servant à l'un ou l'autre lot (eaux pluviales, gaz, électricité, eau courante, téléphone, distribution, ...) ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol, et au-dessus de celui-ci ;*
- *et de façon générale, de toutes servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront l'usage des lieux ».*

L'acte du 17 août 2018, reçu par le notaire Béatrice DELACROIX, à Perwez, stipule ce qui suit :

« A. Servitude bon père de famille

La division du bien cadastré section H, numéro 547 B P0000 en deux lots provoque l'établissement entre les biens ainsi divisés d'un état de fait qui pourrait être constitutif de servitudes.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront chacun à un propriétaire différent.

Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil. Il en est notamment ainsi :

- *des jours et des vues d'un lot sur l'autre ;*
- *du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toutes natures servant à l'un ou l'autre lot (eaux pluviales, gaz, électricité, eau courante, téléphone, distribution, ...) ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol, et au-dessus de celui-ci ;*
- *et de façon générale, de toutes servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révélera l'usage des lieux.*

B. Constitution de servitude

Interviennent ici :

XXX

Laquelle déclare être propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE COURT-SAINT-ETIENNE

Des bâtiments d'imprimerie sur et avec terrain sis rue Sambrée, 30, cadastrés selon titre section H, partie du numéro 572 B et actuellement cadastrés section H, numéro 572 L, pour une contenance de 27 ares 75 centiares.

Origine de propriété :

XXX

Les comparants et intervenants aux présentes déclarent constituer présentement les servitudes suivantes :

I. Une servitude perpétuelle et gratuite en sous-sols pour conduites diverses, égouts et chambres de visite grevant le bien cédé et au profit de :

1) du bien restant appartenir au cédant et repris sous lot 3 et couleur bleue au plan du géomètre Ledoux, dont question ci-avant.

L'origine de propriété dudit bien est identique à celle du bien cédé présentement.

2) De la maison avec dépendances et jardin, l'ensemble sis à Court-Saint-Etienne, rue Sambrée, 28, prédécrite.

3) Des bâtiments d'imprimerie sis à Court-Saint-Etienne, rue Sambrée, 30, prédécrits.

Telle que cette servitude est reprise sous croisillons bleus au plan du géomètre Ledoux dont question ci-dessus.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) Toujours laisser libre accès aux taques et aux chambres de visite, avec interdiction de placer ou de déposer quoi que ce soit susceptible de gêner cet accès.

2) Le propriétaire du bien repris sous lot 3 – dont question ci-avant -supportera seul tous les frais d'entretien, de réparation, de travaux et d'amélioration de ces conduites, égouts et chambres de visites, y compris aux ouvrages desservant le fonds servant et les autres fonds dominants mais uniquement pour les portions situées sur le lot 1.

3) Le propriétaire du fonds servant devra veiller à ne rien faire qui puisse, de quelque façon que ce soit, nuire aux travaux et ouvrages, apparents ou non, ou à leur stabilité.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra, à moins d'un mètre cinquante (1,50m), de part et d'autre de l'axe des conduites, des égouts et des chambres de visites :

- Planter des arbres ou ériger des constructions ;*
- Modifier la surface du sol ;*
- Pratiquer des fouilles ;*
- Etablir un dépôt de matières quelconques.*

En cas d'infraction à ces obligations, les propriétaires des fonds dominants pourront, avec mise en demeure préalable de 15 jours, par lettre recommandée, démolir les constructions, enlever les plantations et évacuer le dépôt de matières quelconques, ainsi que prendre toutes les mesures conservatoires, aux frais du propriétaire du fonds servant, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels les infractions pourraient donner lieu.

Les comparants, leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et leurs acquéreurs éventuels seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes.

Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels ou leurs ayants droit et ayants cause à tous titres.

II. Le raccordement des conduites diverses et égouts dont question ci-avant à la rue Sambrée grevant le bien restant appartenir au cédant et repris sous lot 3 et couleur bleue au plan du géomètre Ledoux, dont question ci-avant, au profit de :

1) De la maison avec dépendances et jardin, l'ensemble sis à Court-Saint-Etienne, rue Sambrée, 28, prédécrite.

2) Et des bâtiments d'imprimerie sis à Court-Saint-Etienne, rue Sambrée, 30, prédécrits.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) Le propriétaire du fonds servant supportera seul tous les frais d'entretien, de réparation, de travaux et d'amélioration de ces conduites et égouts, y compris aux ouvrages desservant les fonds dominants.

2) Le propriétaire du fonds servant devra veiller à ne rien faire qui puisse, de quelque façon que ce soit, nuire aux travaux et ouvrages, apparents ou non, ou à leur stabilité.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra, à moins d'un mètre cinquante (1,50m), de part et d'autre de l'axe des conduites, des égouts, des chambres de visites et de la fosse septique :

- Planter des arbres ou ériger des constructions ;*
- Modifier la surface du sol ;*
- Pratiquer des fouilles ;*
- Etablir un dépôt de matières quelconques.*

En cas d'infraction à ces obligations, les propriétaires des fonds dominants pourront, avec mise en demeure préalable de 15 jours, par lettre recommandée, démolir les constructions, enlever les plantations et évacuer le dépôt de matières quelconques, ainsi que prendre toutes les mesures conservatoires, aux frais du propriétaire du fonds servant, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels les infractions pourraient donner lieu.

Les comparants, leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et leurs acquéreurs éventuels seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes.

Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels ou leurs ayants droit et ayants cause à tous titres.

III. Une servitude de passage perpétuelle et gratuite, pour piétons et véhicules grevant le bien restant appartenir au cédant et repris sous lot 3 et couleur bleue au plan du géomètre Ledoux, dont question ci-avant, ainsi que le bien présentement cédé, au profit de :

1) De la maison avec dépendances et jardin, l'ensemble sis à Court- Saint-Etienne, rue Sambrée, 28, prédécrite.

2) Et des bâtiments d'imprimerie sis à Court-Saint-Etienne, rue Sambrée, 30, prédécrits.

Telle que cette servitude est reprise sous croisillons rouges et sous lot 1 et couleur jaune au plan du géomètre Ledoux dont question ci-dessus.

Cette servitude implique les obligations suivantes :

1) Toujours laisser libre à la circulation ledit accès avec interdiction de placer ou de déposer quoi que ce soit susceptible de gêner cette circulation.

2) Le propriétaire du lot 3, uniquement pour la partie reprise sous croisillons rouges et le propriétaire du lot 1, pour l'entièreté de son lot, supporteront seuls les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de cette servitude, chacun pour ce qui le concerne.

Toutefois, toute décision au sujet des travaux y relatifs sera prise conjointement par les propriétaires des fonds servant et dominants.

3) Les propriétaires des fonds servants s'obligent à maintenir ledit accès en bon état. Dans l'hypothèse où cette obligation n'était pas respectée, les propriétaires des fonds dominants pourront, avec mise en demeure préalable de 3 mois par lettre recommandée, remettre l'accès en bon état et prendre toutes les mesures conservatoires, aux frais des propriétaires des fonds servants, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels cette infraction pourrait donner lieu.

Les comparants, leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et leurs acquéreurs éventuels seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes.

Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels ou leurs ayants droit et ayants cause à tous titres ».

Il est précisé que les servitudes dont question ci-dessus figurent au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Philippe LEDOUX le 22 juin 2018 (lequel est mis en ligne dans le cadre de la publicité de la présente vente).

En ce qui concerne l'installation solaire photovoltaïque, l'acte de constitution du droit de superficie du 25 mars 2021 dont question ci-dessus crée les servitudes qui suivent :

« *Le Tréfoncier constitue sur le Site et l'Immeuble toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des Installations, ce qui vise notamment :*

- un droit de passage et d'accès de manière à permettre notamment le placement, l'exploitation, l'entretien, le remplacement, les réparations et le démontage des Installations ;

- un droit d'accès et d'utilisation des équipements électriques du Bâtiment (câbles, tableaux électriques, transformateurs, connexions au Réseau, etc.) ;

- un droit de passage et d'accès aux équipements électriques du Bâtiment pour la pose, l'entretien, le remplacement, l'adaptation ou la réparation de câbles et conduits nécessaire à la mise en service et à l'exploitation des Installations ;

- un droit « non aedificandi » sur le Site relatif à toute construction ou plantation qui entraverait le fonctionnement ou la productivité des Installations.

Le Tréfoncier pourra procéder à l'installation d'antennes et autres équipements en toiture pour autant qu'il n'y ait pas d'ombrage créé ou toute autre nuisance impactant la production des Installations.

Le Superficiaire pourra faire enlever les équipements divers impactant la production des Installations, au frais du Tréfoncier, moyennant préavis resté sans suite pendant 15 jours.

Il en ira de même en ce qui concerne les plantations et constructions.

Le Tréfoncier accepte expressément la constitution de ces servitudes sur le Site et l'Immeuble. Il s'engage à ne pas en entraver l'exercice.

Le Tréfoncier assumera tous les frais liés au maintien de ces servitudes ».

L'Acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du Vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le Vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

20. 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.

21. 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 et 2270 de l'ancien Code civil et article 6 de la loi Breyné.

II. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

22. Règlements

Chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions spécifiques et autonomes ressortissant au droit public immobilier qui forment le statut administratif des immeubles, dont, notamment et sans être exhaustif :

- le Code wallon du Développement Territorial (CoDT) et son arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 ses arrêtés d'exécution du Gouvernement Wallon ;
- le Code wallon du patrimoine ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;
- le Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

23. Généralités

a. L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

b. En outre, le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement (en sus des recherches urbanistiques effectuées par le notaire conformément à la réglementation applicable), la conformité du Bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour et tous renseignements utiles quant à la légalité du Bien, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le Bien en contravention avec les indications et prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme qui ont été délivrés et en contravention aux plans, schémas et guides applicables.

24. Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le Vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;
- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du Vendeur ;
- cette obligation s'effectue dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles.
- son intervention ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

25. Lettre de la commune et informations

Le courrier de la commune de Court-Saint-Etienne adressé au notaire Frédéric de Ruyver, soussigné, en date du 13 août 2024, dont l'Adjudicataire pourra prendre connaissance stipule textuellement ce qui suit :

«(...)

Renseignements visés à l'article D.IV.97 du Code

- Le bien est situé en **zone d'habitat et zone d'aménagement concerté**
au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979
 Nivelles approuvé par arrêté royal du 1er décembre 1981
qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien.
- Les guides suivants sont d'application sur l'ensemble du territoire communal :
 - ✓ Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
 - ✓ Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).
- Le territoire communal n'est soumis ni à un schéma de développement communal, ni à un schéma de développement pluricommunal, ni à un projet de schéma communal ou pluricommunal.
- Le bien est situé dans le périmètre :
 - du permis d'urbanisation non périmé : **55/FL/525 (permis de lotir n°174) - voir annexe**
 - Le bien **n'est pas situé** dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou dans un périmètre de reconnaissance relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Le bien **n'est pas concerné** par le plan relatif à l'habitat permanent.
 - Dans le cadre du Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH) Dyle-Gette, le bien est repris en **zone d'assainissement collectif, zone d'assainissement transitoire**. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Environnement (010/620.625)
 - Quant à la voirie et aux autres impétrants, le bien :
 - bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (010/620.642)
 - est situé à front d'une voirie **communale** (si régionale, gérée par le SPW - Direction des routes : av. de Veszprém, 3 à 1340 Ottignies LLN) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné
 - est situé à proximité de la ligne chemin de fer n°140 reliant OTTIGNIES/LOUVAIN-LA-NEUVE à CHARLEROI
 - Quant aux informations relatives au Patrimoine :
 - Néant
 - Quant aux informations relatives à l'Environnement, le bien :
 - n'est pas** situé dans un **site Natura 2000** (article D.IV.57 4° b) du Code)
 - n'est pas situé** dans une réserve domaniale ou agréée ni une réserve forestière, ni dans un parc naturel
 - n'est pas concerné** par une zone humide d'intérêt biologique, ni une cavité souterraine d'intérêt scientifique
 - n'est pas traversé, longé ou situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau**
 - n'est pas** situé dans une **zone à risque d'aléa d'inondation** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation
 - n'est pas** soumis à un **risque de ruissellement concentré** au vu de la cartographie ERRUISSOL
 - est potentiellement exposé** au risque lié à la présence de gaz radon (le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne est soumis à un risque important de présence de gaz radon dans le sous-sol)
 - n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un autre risque naturel ou une autre contrainte géotechnique majeure
 - n'est pas** situé dans une **zone de prévention de captage**
 - n'est pas** repris dans la **Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES)**

Informations sur le statut administratif du bien visées à l'article D.IV.99 du Code. Le bien :

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 (**Permis de bâtir n°2680 [PU 1986/0050]; Permis de bâtir n°3264 [PU 1994/0055]; Permis de bâtir n°3341 [PU 1994/0128]; Permis de bâtir n°3495 [PU 1996/0025]; [PU 2000/0019]- voir annexes**)
- a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 (ou renseignement urbanistique) datant de moins de deux années
- a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux années
- a fait l'objet d'un permis unique
- a fait l'objet d'un constat de travaux sans autorisation portant sur :
- a fait l'objet d'un procès verbal constatant une infraction urbanistique portant sur :
- est visé par un arrêté d'insalubrité

Pour toute information portant sur les permis d'environnement, veuillez vous adresser au service Environnement par mail (environnement@court-st-etienne.be) ou téléphone (010/620.625).

Autres renseignements éventuels :

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

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. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

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 prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), 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.

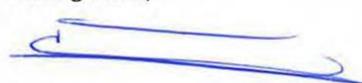
Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Afin que les actes puissent être passés sans retard nous invitons les demandeurs à prendre contact avec l'inBW rue Emile François, 27 à 1474 GENAPPE et avec ORES avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE.

Les frais relatifs à cette recherche de renseignements urbanistiques s'élèvent à 60 EUROS, une invitation à payer vous parviendra ultérieurement. - TVA Notaire : BE1008595904

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,



F. PETRE

Le Bourgmestre,



M. GOBLET d'ALVIELLA

(...)».

26. Permis et autorisations

Selon les renseignements urbanistiques délivrés, le Bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 22 décembre 1986 (permis 55/FL/525) et d'une modification dudit permis de lotir en date du 8 janvier 2009 et a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants : permis de bâtir n°2680 (1986/0050), permis de bâtir n°3264 (1994/0055), permis de bâtir n°3341 (1995/0128), permis de bâtir n°3495 (1996/0025) et permis d'urbanisme

n°2000/0137. Le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le notaire instrumentant rappelle :

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.

27. Régularité urbanistique du Bien

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire de l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect.

Il reconnaît savoir que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux. En ce sens, à l'exception du régime particulier de prescription visé à l'article D. VII.1 §2 du CoDT et du régime d'amnistie visé à l'article D.VII.1/1.§1^{er} et §2, aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires.

Il n'est donné aucune garantie quant à la régularité urbanistique du Bien.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous actes ou travaux qui auraient été réalisés irrégulièrement sur le Bien.

28. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel.

L'adjudicataire est informé, que selon les informations disponibles, il semble que le Bien :

- n'est pas soumis à un droit de préemption légal ou réglementaire ;
- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

29. Protection du patrimoine.

Le Bien ne semble pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;

30. Données techniques – Équipements

Selon les informations disponibles, le Bien :

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

31. Zones à risque

L'adjudicataire est informé que :

- le Bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers,

affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le Bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau/par ruissellement. Il est fait observer que le fait pour le Bien de ne pas figurer dans une telle zone d'aléa d'inondation (au sens large) n'entraîne pas une garantie du Vendeur ou du notaire qu'il n'y aura jamais d'inondation à cet endroit.

32. Patrimoine naturel

Le Bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

33. Observatoire foncier.

Le notaire a l'obligation de notifier audit Observatoire les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le Bien n'est pas situé en zone agricole et n'est pas déclaré dans le SIGeC.

Le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

34.

Le Bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Court-Saint-Etienne, en date du 13 août 1979 et modifié complètement en date du 22 décembre 1986, sous la référence 55/FL/525 et en date du 8 janvier 2009, sous la référence 25023/LAP3/2008.5.

L'adjudicataire se déclare être informé :

- a) du cahier des charges du lotissement et,
- b) des dispositions - prescriptions du permis de lotir.

Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clause, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

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

8^{ème} feuillet

III. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

35. Permis d'environnement

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

36. Etat du sol - Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

En application de l'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « le Décret Sols » –, il est précisé ce qui suit :

1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 22 mai 2025, énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

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

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

Non

▫ *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

2. Déclaration de destination

L'adjudicataire destinera le bien conformément à la loi.

3. Déclaration de non-titularité des obligations

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire entend donner au Bien, il ne lui est donnée aucune garantie de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire 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, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

37. Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus et à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 100 litres ou plus et sis en zone de prévention de prise d'eau potabilisable.

Le bien est équipé de deux citernes de 20.000 litres chacune.

Ces deux citernes ne sont plus couvertes par une autorisation administrative (déclaration classe 3/Permis d'environnement).

Les derniers contrôles d'étanchéité ont été effectués en date du 15 octobre 2021 et sont aujourd'hui périmés.

L'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle quant aux autorisations nécessaires et quant au contrôle d'étanchéité des dites citernes.

38. Réservoir à gaz

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à gaz.

Le Bien n'est pas équipé d'un réservoir à gaz.

IV. AUTRES REGLEMENTATIONS

39. Code wallon de l'habitation durable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

-sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et pour les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²), pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants et habitations légères.

Ceci ne s'applique cependant pas :

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes ;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code, liées par un contrat de colocation.

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

-sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumées, l'Adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Le bien vendu ne contient pas de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage, ni de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m², loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ni ne consiste en une habitation légère au sens dudit code.

Par ailleurs que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. 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.

40. Dossier d'intervention ultérieure (Diu)

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le 1er mai 2001, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

S'agissant d'une vente sur faillite, l'adjudicataire est informé de l'impossibilité de lui transmettre l'éventuel dossier d'intervention ultérieure.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

41. Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

42. Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application.

43. Servitude légale fluxys

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

V. CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

44. Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](https://www.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.

45. Adhésion

Article 2. La vente online sur [biddit.be](https://www.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.

46. Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

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

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

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

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

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

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

47. 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.

48. Système d'enchères

Article 10. Général

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

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

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

49. 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

50. 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.

51. 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

52. 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.

53. 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).

54. 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 »).

55. 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.

56. 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.

57. Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice

requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

58. 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.

59. 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.

60. Déclaration de command

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

61. Caution

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

62. 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.).

63. Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

64. Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), 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-vingts 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.

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.

65. Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

66. 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.

67. 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.

Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article

1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

68. 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.

69. 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.

VI. LES DÉFINITIONS

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

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

VII. PROCURATION

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

1. Monsieur WINAND Grégory, collaborateur du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1
2. Tous collaborateurs de la société à responsabilité limitée dénommée « n²notaires », ayant son siège à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1.

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

Pour lequel le mandataire sub.1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de 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.

- Les représenter à l'ordre amiable ou judiciaire à intervenir qui aurait pour objet la distribution du prix de l'adjudication

- recevoir le prix d'adjudication ainsi que les frais, donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement; dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

Après justification de libération, dispenser le bureau Sécurité Juridique compétent de prendre inscription d'office.

- 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 adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien 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.

VIII. DISPOSITIONS FINALES

70. Etablissement des identités et certification.

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare connaître les parties et/ou avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des comparants.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la Banque-Carrefour des Entreprises de la personne morale comparante.

71. Capacité des comparants – Déclarations.

Chaque comparant – personne physique – déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'il n'est pas assisté ou représenté par un administrateur ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

La société GHIANDONI déclare être en faillite conformément à ce qui précède mentionné.

72. Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL

Établi en mon étude à Court-Saint-Etienne.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, le comparant a signé avec Nous, Notaire.