

Dossier	DE	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
2024/0834	50 €	Namur	100 €	O	

CAHIER DES CHARGES VENTE PUBLIQUE
[...] – OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE, PLACE ANDRE HANCRE 2

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le sept août,

Nous, *Pierre-Yves ERNEUX*, notaire associé à Namur, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « *Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés* », ayant son siège à Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, procédons à l'établissement des conditions de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

- [...]
- Ci-après dénommés « *le vendeur* », et parfois « *le cédant* ».
Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
 - A. Les conditions spéciales ;
 - B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes Online ;
 - C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiées les termes utilisés ;
 - D. La procuration.

A. LES CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. IDENTITE DU PROPRIETAIRE

[...]

2. DESCRIPTION DU BIEN

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE – 1^{ERE} DIVISION

- *Dans un complexe immobilier* dénommé « **Les jardins du Stimont** », composé de trois bâtiments, dénommés « Résidences « Tilleul », « Orme » et « Abélia » » et d'un parking souterrain, sur et avec une parcelle de terrain située à l'angle de l'avenue des Justes et de la rue de la Chapelle, aux lieux-dits « Champ d'Al Croix », « Commune » et « Chapelle d'Al Croix », l'ensemble cadastré ou l'ayant été section D, numéro 427 A P0000, antérieurement partie des numéros 152 W 2 (antérieurement 151/02M et 152N2), 150/02 E et 178 L 3, et pour partie non cadastrée, d'une superficie de trente-deux ares cinquante centiares :
- A. Au niveau du sous-sol de l'ensemble des 3 résidences du complexe immobilier :**
1. **La cave numérotée 7**, comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
 - *en copropriété et indivision forcée* : 5/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain ;

Identifiant parcellaire : 0427AP0055

2. **L'emplacement de parking simple numéroté 10**, comprenant:
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol;
 - *en copropriété et indivision forcée* : 10/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 0427AP0104**B. Dans le Bloc B, dénommé « RESIDENCE ORME »**

Au niveau du rez-de-chaussée

3. **Le commerce dénommé B M.02**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : une entrée privative ainsi que la surface commerciale proprement dite ;
 - *en copropriété et indivision forcée* : 275/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 0427AP0030

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble : 1.407,00 €

Statuts – copropriété

- Tel que ce commerce, cave et emplacement de parking sont décrits et figurés aux statuts de copropriété reçus par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 24 juin 2015, transcrit au bureau de sécurité juridique de Ottignies-Louvain-la-Neuve sous la formalité 47-T-26/06/2015-05266.
- 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*, y compris les composantes inhérentes des ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non, ou *immeubles par destination*, y compris leurs accessoires.
- 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

[...]

- Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété indiquée ci-avant. Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du Procès-Verbal d'adjudication, l'adjudicataire pourra demander à se faire produire une expédition ou une grosse des présentes.

4. **MISE A PRIX ET DECLARATIONS FISCALES**

- La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155.000,00 €)**.
5. **ENCHERE MINIMUM**
- L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.
6. **DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**
- Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq, à onze heures**.
 - Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi premier octobre deux mille vingt-cinq deux mille vingt-cinq à onze 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.
7. **JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-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 **vendredi dix octobre deux mille vingt-cinq à seize heures**.
 - **L'attention de l'acquéreur est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, le vendredi dix octobre deux mille vingt-cinq à seize heures, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).**
8. **VISITES ET CONTACT**
- Les amateurs pourront contacter l'étude des notaires associés Pierre-Yves Erneux et Laurence Annet, à Namur, pour tout éclaircissement ou question quelconques relatifs à la vente par courriel (info@actancier.be) ou par téléphone (081/22.00.82).
 - Les visites seront organisées par l'étude selon les modalités qui seront fixées directement avec l'amateur.
9. **SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER CHARGES**
- Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **mardi seize septembre deux mille vingt-cinq à dix-sept heures, en l'étude**.
10. **TRANSFERT DE PROPRIETE**
- L'adjudicataire aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication.
11. **JOUISSANCE – OCCUPATION**
- Au vu des recherches effectuées par l'étude et après interpellation du vendeur ou de son mandataire, il apparaît que le bien est **libre de tout**

bail et droit d'occupation généralement quelconque, qu'il soit rémunéré ou non, précaire ou non.

- L'adjudicataire aura la jouissance des biens exposés en vente, 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 propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint, par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique. Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de l'expulsion éventuelle.

12. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

- Sous le bénéfice de l'opposabilité du droit de préférence, établie à l'article 3.30 du Code civil, 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.

13. ETAT DU BIEN – MITOYENNETES ET SERVITUDES

- 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.
- Toutefois, ainsi que cela résulte du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2024, il appartiendra à l'adjudicataire de procéder, à ses frais exclusifs, à l'enlèvement de l'enseigne présente sur la façade de l'immeuble dès son entrée en jouissance, ainsi qu'à la remise en état de la façade (nettoyage et réparation du mur), et ce à l'entière décharge du vendeur.
- Pour autant que de besoin, concernant le placement d'enseigne, l'adjudicataire est informé de ce que les statuts de copropriété susmentionnés prévoient ce qui suit :
« Les propriétaires des entités de commerces et bureaux du rez-de-chaussée, pourront faire usage des façades à des fins publicitaires et ce conformément aux emplacements qui sont déterminés et délimités au plan dénommé « plan enseigne » ci-annexé. Ils sont également autorisés à apposer des autocollants aux fenêtres de leurs commerces et/ou bureaux. Ils y sont autorisés dans les limites ci-après, à leurs frais, sous leur responsabilité exclusive, et à charge d'obtenir, le cas

échéant, les autorisations communales et urbanistiques nécessaires, de faire assurer tous les risques d'accident et d'assumer seuls les conséquences pécuniaires généralement quelconques. Pour ces commerces et bureaux, toute publicité (enseignes, autocollants ou autres) sur l'immeuble pourra se faire selon le modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. »

- L'adjudicataire est informé par le notaire soussigné que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.
- Le bien est vendu avec l'ensemble de ses encombrants présents ou encore présents lors de l'adjudication.
- Tous éventuels biens meubles laissés par le propriétaire au-delà de l'adjudication seront de plein droit considérés comme des encombrants, de sorte que l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, tant en ce qui concerne leur enlèvement que leur évacuation, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, dans le respect des normes.

14. MITOYENNETES

- L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

15. SERVITUDES

- L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, en ce compris les servitudes légales découlant des dispositions issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...), qui peuvent grever ledit bien; il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur.
- *Sans préjudice des dispositions particulières figurant dans les statuts de la résidence, le règlement d'ordre intérieur et le cas échéant, les procès-verbaux de la copropriété*, le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

16. 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.
17. **DEGATS 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.
18. **RESPONSABILITE DECENNALE**
- L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.
 - Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite responsabilité.
19. **REGISTRE DES GAGES**
- Le vendeur reconnaît en outre que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.
 - Il est précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.
 - Cette vérification a été accomplie, le 28 mai 2025, et révèle que le vendeur a consenti un gage sur son fonds de commerce au bénéfice de la banque Triodos, créancier hypothécaire premier inscrit, enregistré le 10 février 2017 pour 10 ans.
 - Cela étant, le vendeur confirme que :
 - le Bien objet des présentes est libre de tout mobilier et qu'aucun meuble n'y a été incorporé ou n'a été immobilisé dans celui-ci par destination économique ;
 - la présente vente entraîne délégation de prix au bénéfice des créanciers inscrits au registre des gages.
20. **COPROPRIETE**
- a. **Règles applicables à la copropriété – opposabilités – subrogation**
- L'ensemble immobilier est régi par des **statuts** et un **règlement d'ordre intérieur**, opposables conformément à l'article 3.93 du Code civil dressés par notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 24 juin 2015,

transcrit au bureau de sécurité juridique de Ottignies-Louvain-la-Neuve sous la formalité 47-T-26/06/2015-05266.

- Il est également régi par les **décisions** arrêtées par l'**assemblée générale** de copropriété qui se seraient tenues avant ce jour.

b. Documents produits

- Préalablement à la date du début des enchères, il a été mis à disposition des amateurs les documents suivants via la Plateforme Oline « Biddit » :
 - les statuts de copropriété précités,
 - le règlement d'ordre intérieur,
 - les derniers procès-verbaux de la copropriété respectivement datés des 31 janvier 2022, 13 décembre 2022, 26 mars 2024 et 5 avril 2025 ;
 - les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
 - la copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

c. Subrogation

- L'adjudicataire est, pour autant que de besoin, **subrogé** dans tous les droits et obligations stipulés dans les statuts de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et qui concerne le bien vendu ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent. Il est notamment subrogé dans tous les droits et obligations découlant des modifications décidées de manière régulières par l'assemblée générale, reprises dans les procès-verbaux et registres conservés par ces assemblées.

d. Coordonnées du syndic de la copropriété

- La personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :
 - Nom : Agence Lahymmo
 - Adresse : 1370 Jodoigne, chaussée de Wavre 78D.
 - Tel : 0476/417624
 - Courriel : christian.lahy@lahymmo.be

e. Formalité prévue à l'article 3.94 du Code civil - compte de copropriété – litige - frais

a) Formalités

- En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble a été invité à transmettre les informations et documents prévus par l'article 3.94 du Code civil, soit en substance :
 - l'état des fonds de roulement et de réserve et pour l'un et l'autre, les décisions qui s'y rapportent, qu'il s'agisse de dépenses (entretien, réfection, investissement, achat, dette de litige, ...) ou d'appels de fonds, prises par l'assemblée générale ou le syndic de

la copropriété, au titre de travaux urgents, avant le transfert de propriété mais dont le paiement n'a pas encore été réclamé ;

- les éventuels arriérés du vendeur ;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété.

- L'ensemble de ces informations et documents ont été mises à disposition des amateurs préalablement au début des enchères via la Plateforme Online « Biddit ».
- Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1 et 2 de l'article 3.94 du Code civil sont à charge du vendeur, tel que prévu par la loi.

b) Charges ordinaires – fonds de roulement

- Les charges ordinaires sont supportées par l'adjudicataire à partir de son entrée en jouissance, au *pro rata* de la période en cours, sur base d'un décompte du syndic. Par conséquent, le vendeur est ou, le cas échéant, en cas d'entrée en jouissance différée, sera créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'aurait pas joui effectivement des parties communes.

c) Charges extraordinaires – fonds de réserve

- L'adjudicataire supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er} de l'article 3.94 du Code civil et dont question ci-avant (sous « a »), dans la mesure où il a bénéficié d'une procuration depuis la signature du compromis de vente.
- Les parties déclarent être informées de ce que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble continue d'appartenir à l'association des copropriétaires : Cette quote-part ne fait l'objet d'aucun décompte entre parties.

d) Litiges - Créances ou dettes de la copropriété

- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

e) Arriérés

- Le syndic a relevé l'existence d'un arriéré de trois mille quarante-cinq euros cinquante-deux cents (3.045,52 €).

f) Emprunt

- L'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

g) Privilège de l'association des copropriétaires

- Le Vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

- Le Vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du Bien.
- 21. ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE**
- La présente vente n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire ou d'un financement.
- 22. SITUATION ADMINISTRATIVE OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES**
- I. Préambule :**
- 1) Notion**
- Vendeurs comme adjudicataires se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon de Développement territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse,
- 2) Obligations réciproques entre cocontractants**
- a) *En matière d'information :***
- Il est rappelé qu'en vertu du CoDT, le recours aux voies d'accès à l'information est en principe subsidiaire des déclarations du cédant. Toutefois, considérant la procédure entreprise, le notaire s'est vu dans l'obligation de tabler uniquement sur les voies d'accès organisées et les autres sources d'information.
 - Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant (articles D. 99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...) ou le notaire, dans la limite des voies d'accès, le cessionnaire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet souhaité par l'adjudicataire.
- b) *En matière de cession d'autorisation :***
- Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.
- 3) Voie d'accès à l'information**

a) Généralité :

- Le rédacteur du présent acte rappelle que :
 - ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le cédant 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 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.),
 - l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99, § 1^{er}, peut être obtenue en prenant appui sur le § 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
 - il est encore loisible au cédant de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci,
 - enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme, ...).

b) Application :

- Le notaire reprend l'information reprise ci-dessous, au vu des *renseignements urbanistiques* reçus de la Ville de Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 30 septembre 2024.

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (Art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique

A. Information circonstanciée du cédant :

- Le cédant, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien que :
 1. **Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé - règles et permis**

a) Normes

 - les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : a) en zone d'habitat au plan de secteur ; b) en zone d'habitat résidentiel dense au Schéma de développement communal.
 - le bien a fait l'objet :
 - d'un **permis de lotir** octroyé le 4 mai 2017 ;
 - d'un **permis d'urbanisme** délivré le 22 mai 2014 sous la référence « PE/2013/0011 » ayant pour objet « la construction de trois immeubles de 49 appartements, 2 surfaces commerciales, et un espace de bureau ou profession libérale + aménagement d'une place publique et exploitation d'un parking souterrain de 66 places ».
 - d'un **permis d'urbanisme** délivré le 14 septembre 2017 sous la référence « PU/2017/0237 » ayant pour objet « placement d'enseigne ».

- 2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**
- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 3. Protection du patrimoine - Monuments et sites**
- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...);
- 4. Zones à risque**
- *Sauf ce qui suit*, il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, 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,
 - le bien est repris en *aléa moyen* dans la cartographie des aléas d'inondation par ruissellement.
- 5. Patrimoine naturel**
- il 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°;
- B. Données techniques - Equipements :**
- Le cédant déclare à propos du bien que :
 - il bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type «égouttage», et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau,
 - il 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.
- C. Obligations contractuelles liées au statut administratif**
- Le cédant déclare à propos du bien que :

a) A propos de la situation urbanistique :

- s'agissant de la situation *existante*, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,
- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

b) A propos de l'état du sol :

1) Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 24 septembre 2024 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».
- Ledit extrait conforme sera, préalablement à l'adjudication, à la disposition des amateurs via la plateforme Online.

2) Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

3) Déclaration de destination non contractualisée

- Le bien prédécrit a un usage selon ladite législation de « *IV. Récréatif ou commercial* ».

4) Information circonstanciée

- Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

c) A propos des normes applicables en matière de logement

- L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

D. Information générale :

- Il est en outre rappelé comme de droit que :
 - 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;
 - il existe des règles relatives à la péremption des permis;
 - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

23. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

- Le vendeur remettra à l'adjudicataire, lors de la remise des clés, le dossier « *simplifié* » qu'il a élaboré et/ou alimenté, ou encore qu'un

coordinateur sécurité s'est chargé de constituer ou d'alimenter pour son compte.

24. SITUATION HYPOTHECAIRE

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

25. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

- Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.
- Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.
- Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

26. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

27. IMPÔTS

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

28. ETAT DE CHARGES

[...]

B. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

a) Champ d'application - Article 1

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

- En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.
- b) Adhésion - Article 2.**
- La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.
 - Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.
- c) 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 une des 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.
- d) **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.
- e) **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 comme déterminé par le site internet.
- f) **Système d'enchères**
Article 10.

a) Général

- Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).
- Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.
- Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

b) 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.

c) 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.

g) Conséquences d'une enchère

Article 11.

- L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :
 - reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
 - adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12.

- Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :
 - les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
 - l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

h) 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 adjudgé. En revanche, 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.

i) Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

- Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un **contrat solennel**. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.
- Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication

au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur a alors le choix de :
 - soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
 - soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
 - soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.
 - Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.
 - Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :
 - une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
 - une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.
 - Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.
 - Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.
 - Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.
 - L'enchérisseur a alors le choix de :
 - soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
 - soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.
- j) **Mise à prix et prime - Article 15**

- Le notaire doit fixer une **mise à prix**. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
 - La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.
 - Le **premier enchérisseur** qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une **prime correspondant à un pourcent (1 %)** de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
 - Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.

n) Adjudication à un colicitant - Article 19

- L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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.

o) Porte-fort - Article 20

- L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé 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.

p) Déclaration de command - Article 21

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

q) 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 un 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.

r) 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 C.civ.).

s) 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.

t) Frais – Article 25

- Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
- Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante 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-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
 - dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
 - dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
 - seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
 - seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
 - seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

u) Article 25bis - Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

- 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.
- v) **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.
- w) **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.
- x) **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.

y) **Sanctions - Article 28**

- A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :
 - soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
 - soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
 - soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,
- Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.
- Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.
- Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.
- Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.
- Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

- Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :
 - Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
 - En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
 - A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
 - Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
 - Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.
- Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.
- L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg.

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

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

aa) Avertissement - Article 30

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

C. LES DEFINITIONS

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

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

D. PROCURATION

[...]

E. DECLARATIONS FISCALES

A) Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

- Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

B) Insuffisance :

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

C) Régime de Taxation

- La présente vente est réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

F. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - PRECISIONS

A) Election de domicile :

- A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du Notaire soussigné.

B) Règlement sur la fourniture d'eau :

- Le notaire instrumentant attirera l'attention des adjudicataires sur les conditions du règlement de fourniture d'eau imposées par la Société Wallonne de Distribution d'Eau en cas de mutation de propriété.

Éventuellement

G. CERTIFICATION

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, s'agissant des personnes morales, au vu des mentions légales.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Namur (Erpent), chaussée de Marche 577-579, date que dessus.

Et lecture *intégrale* et *commentée* faite, les comparants ainsi que Nous, notaire, signons ce cahier des charges.