



S.R.L. « WATILLON-HAMES, société notariale »  
5100 Namur (Jambes), rue Yvonne Perin, 1 – RPM 862.279.421.

**CAHIER DES CHARGES DE L'adjudication PUBLIQUE**  
**« online « SUR « biddit.be »**

MCB

**N° 2025 / 94.452.**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

Le trente et un janvier,

A Namur (Jambes), en l'étude, rue Yvonne Perin, numéro 1,

Nous, Maître **Pierre HAMES**, notaire à la résidence de Namur,

A ce désigné par jugement du Tribunal de Première Instance de Namur, prononcé le 19 juin 2023,

Dressons ainsi qu'il suit les conditions de la vente « online » sur « biddit.be » auxquelles sera exposé en vente publique sur licitation judiciaire, conformément aux articles 1224 et 1208, du Code judiciaire, les biens dont la désignation est reprise ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres et sections suivants :

**PLAN**

**A. Exposé préalable**

**B. Conditions spéciales**

Section 1. Organisation et conditions de la vente

Section 2. Conditions générales particulières aux biens

Section 3. Situation administrative des biens

Section 4. Equipements des biens – Aspects techniques

**C. Conditions générales applicables à toutes les ventes**

**« online »**

**D. Définitions des termes utilisés**

**E. Dispositions finales**

premier  
feuillet

**A. EXPOSE PREALABLE**

**A.1. Propriétaires/vendeurs**

**(on omet)**

**A.2.- Description des biens – Origine de propriété**

a.- Description des biens

**LOT 1**

**COMMUNE DE SOMBREFFE – première division**

Une maison d'habitation avec jardin, l'ensemble sis Chaussée de Nivelles 34, cadastré section G numéro **0120NP0000** (anciennement partie du numéro 120L), pour une contenance de 9 ares 22 centiares.

Dénommé aux présentes par les mots : "*bien décrit sous lot 1*".

**LOT 2**

### **COMMUNE DE SOMBREFFE – première division**

Un entrepôt sis chaussée de Nivelles 32+, cadastré section G numéro **0120P** P0000 (anciennement partie des numéros 120L et 120M), pour une contenance de 4 ares 13 centiares.

Dénommé aux présentes par les mots : "*bien décrit sous lot 2*".

Le tout étant désigné aux présentes par le mot : "*bien ou biens*".

La description des biens 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.

#### **Nouveau plan :**

*Le bien prédécrit sous lot 1* figure sous teinte orange et *le bien prédécrit sous lot 2* figure sous teinte bleue en un plan de mesurage levé et dressé par le géomètre expert immobilier AGENAM, à Namur, le 28 mars 2024.

Une copie de ce plan sera mise à la disposition des candidats adjudicataires pendant la mise en vente ; un exemplaire original de ce plan demeurera annexé au procès-verbal d'adjudication pour en faire partie intégrante.

#### **Enregistrement et transcription des plans**

Le plan ci-annexé est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence **92114/10261**.

Les parties sollicitent l'application des articles 26, 3<sup>e</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> du Code des Droits d'Enregistrement, de même que l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire, de même que l'article 3.30 du Code civil.

Les parties certifient que le plan est repris dans la base de données des plans de délimitation comme dit ci-avant, sans avoir été modifié depuis lors.

Les parties comparantes et le notaire instrumentant demandent la transcription de ce plan en application de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 4 de la loi hypothécaire. de l'article 3.30 du Code civil.

#### **Remarque(s) :**

- Sous réserve de ce qui est mentionné aux présentes, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que les meubles que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure à l'exception du poêle à pellets se trouvant *dans le bien prédécrit sous lot 2* qui ne fait pas partie de la vente.

- 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.

- Selon un extrait de matrice cadastrale récent (moins d'un an), le revenu cadastral (non indexé) attribué au *bien décrit sous lot 1* est de 722,00€ et du *bien décrit sous lot 2* est de 1.006,00€.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le revenu cadastral indiqué ci-avant n'est pas en cours de révision et qu'il n'a pas effectué dans les biens des travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

#### b.- Origine de propriété

##### **(on omet)**

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur la délivrance, à ses frais, d'aucun autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

#### **A.3. Procédure**

##### **(on omet)**

#### **B. Conditions spéciales**

##### **Section 1.- Informations pratiques**

###### **1.- Coordonnées de l'étude**

WATILLON – HAMES, société notariale

5100 Namur (Jambes), rue Yvonne Perin, 1.

RPM 862.279.421

Adresse mail générale de l'étude : pierre.hames@belnot.be

Téléphone général : +32.81.22.91.23 – Fax : +32.81.23.06.72.

###### **2.- Publicité**

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par apposition de panneaux et par inscription sur les sites internet [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.Immoweb.be](http://www.Immoweb.be), [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be).

Il est précisé que tous renseignements complémentaires ou toutes indications apportées par la publicité ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans ouvrir aucun recours à l'adjudicataire.

###### **3.- Mise à prix**

• **Lot 1** : la mise à prix s'élève à cent soixante mille euros (160.000,00€)

• **Lot 2** : la mise à prix s'élève à nonante-six mille (96.000,00€)

• **Lot 3** : (addition des lots 1 et 2), la mise à prix s'élève à deux cent cinquante-six mille euros (256.000,00€)

###### **4.- Enchère minimum - prime**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €).

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

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales, ne sera pas d'application à la présente vente la prime pouvant revenir à l'adjudicataire final des biens qui, à l'ouverture des enchères, offre le premier un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

troisième  
feuillet

###### **5.- Début et clôture des enchères**

• Pour les lots 1 et 2 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 14 avril 2025, à quatorze heures (14h)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 22 avril 2025, à quatorze heures (14h)**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme informatique d'enchères.

- Pour le lot 3 (à savoir les lots 1 et 2 ensembles) :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 16 avril 2025, à quatorze heures (14h)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 24 avril 2025, à quatorze heures (14h)**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme informatique d'enchères.

#### **6. Frais d'adjudication (visés à l'article 25 des conditions générales)**

En cas d'adjudication séparée de chacun des lots (lot 1 et lot 2), le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix (et les charges éventuelles) de chaque lot.

En cas d'adjudication des deux lots en masse (lot 3), le pourcentage correspondant est appliqué sur le prix (et les charges éventuelles) obtenu pour cette masse.

#### **7.- Adjudication en lots ou en masse - procès-verbal d'adjudication.**

- Si le résultat des enchères pour le lot 3 est supérieur à l'addition des enchères obtenues pour les lots 1 et 2, les lots 1 et 2 seront adjugés de manière réunie (en masse) au plus offrant.

- Si le résultat des enchères pour le lot 3 est identique ou inférieur à l'addition des enchères obtenues pour les lots 1 et 2, les lots 1 et 2 seront adjugés de manière séparée au plus offrant.

Après acceptation par le vendeur et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné au plus tard dans la semaine suivant le jour et l'heure de la clôture des enchères.

#### **8.- Visites**

Les visites seront organisées par l'étude du suivant des modalités qui seront communiquées aux amateurs.

#### **9.- Condition suspensive non admise**

Les offres faites par les candidats adjudicataires seront fermes et définitives ; elles ne pourront être assorties d'aucune condition suspensive ni réserve (et notamment d'aucune condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire). Chaque candidat adjudicataire sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où les biens lui serait adjugés, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

## **10.- Adjudication à un colicitant**

Par dérogation à l'article 19 et 26 dont question ci-après, l'indivisaire colicitant peut invoquer la compensation, ce dernier n'étant pas assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur.

## **11.- Frais de mise en vente**

Si les biens sont adjugés et les ventes conclues, seront à charge du vendeur, outre les frais repris à l'article 25 et 25bis dont question ci-après, des frais de mise en vente pour un montant de 1% hors taxes du prix d'adjudication obtenu.

En cas de non-conclusion de la vente publique, le notaire pourra réclamer au vendeur un salaire de négociation de 2,5% hors taxes (comprenant les frais de publicité et de mise en vente) si la vente est finalement conclue au profit d'un candidat qui s'était signalé en l'étude du notaire avant la date de clôture des enchères.

## **Section 2.- Conditions de vente liées aux biens**

### **1.- Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire des biens prédécrits au moment où l'adjudication devient définitive.

### **2.- Occupation - Jouissance**

#### **a.- Occupation**

Le *bien décrit sous lot 1* est libre de droit de bail et de toute occupation quelconque.

Le *bien décrit sous lot 2* est loué par Monsieur Philippe BARBIAU (SRL International Lux protect) conformément au bail commercial du 28 avril 2021. L'article 2, d) du bail commercial stipule que l'acquéreur pourra résilier le bail moyennant préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition, et ce, pour les motifs visés par la loi.

Une copie du bail en cours (et de tous documents annexes à ces baux) sera mise à la disposition des candidats adjudicataires pendant la mise en vente.

A la connaissance du notaire instrumentant, les biens ne sont pas grevés conventionnellement d'aucun droit de préemption ou droit de préférence à prix égal.

A la connaissance du notaire instrumentant, aucun panneau publicitaire n'est apposé sur les biens.

#### **b.- Jouissance**

L'adjudicataire aura la jouissance des biens prédécrits dès le moment où il aura acquitté la totalité du prix, les frais de l'adjudication et, le cas échéant, les intérêts de retard (toute occupation éventuelle des lieux par l'adjudicataire avant ce paiement sera considérée comme simple tolérance de la part du vendeur).

En ce qui concerne le *bien décrit sous lot 1*, l'adjudicataire en aura la jouissance, dès ce moment, par la prise de possession réelle ; le

quatrième  
feuillet

vendeur lui remettra alors les clefs (et télécommandes éventuelles) du bien prédécrit.

En ce qui concerne le *bien décrit sous lot 2*, l'adjudicataire en aura la jouissance, dès ce moment, par la perception des loyers. A partir de la date de son entrée en jouissance, l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des occupants, sans préjudice des droits qu'il pourrait, conformément à la loi, faire valoir en sa qualité de nouveau propriétaire.

Le décompte de répartition des loyers du mois au cours duquel l'adjudicataire entrera en jouissance du *bien prédécrit sous lot 2*, sera fait par le notaire instrumentant.

Il n'existe pas de garantie(s) locative(s).

A la connaissance du notaire instrumentant, **les travaux réalisés par le locataire ont été réalisés au mépris de l'article 10 du contrat de bail et de l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux qui soumettent toutes transformations à l'accord préalable et écrit du bailleur.**

Aussi longtemps que les prix, accessoires, charges et frais de la vente n'auront pas été intégralement payés, l'adjudicataire ne pourra, sous peine d'exigibilité immédiate de tous montants encore dus et de tous dommages et intérêts :

- apporter aux biens prédécrits aucune modification ni effectuer - à ses frais - aucun travail autre que conservatoire ;
- prendre aucun engagement quant à l'occupation des lieux avec un ou des nouveaux occupants (locataires...).

### **3.- Abonnements eau, gaz, électricité**

**Le *bien décrit sous lot 2* n'est pas indépendant au niveau de l'eau et de l'électricité. Il est actuellement raccordé au *bien décrit sous lot 1*.**

**L'adjudicataire du *bien décrit sous lot 2* devra faire son affaire personnelle pour rendre le lot 2 indépendant au niveau de la fourniture de l'eau et de l'électricité à ses frais, selon les règles de l'art en la matière et dans un délai de six mois de l'adjudication, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.**

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.

Vendeur et adjudicataire relèveront les compteurs dans les meilleurs délais, juste avant ou à compter de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, et notifieront eux-mêmes ce relevé aux sociétés distributrices concernées.

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les conditions du règlement de fourniture d'eau imposées par la Société Wallonne des Distributions d'Eau en cas de mutation de propriété.

#### **4.- Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents aux biens prédécrits 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.

Le vendeur est tenu d'assurer les biens 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.

#### **5.- Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens prédécrits 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.

Si le précompte immobilier de l'exercice en cours n'est pas encore enrôlé ou notifié à ce moment, le vendeur aura le droit de réclamer la quote-part de l'adjudicataire dans ce précompte sur base et production de l'avertissement-extrait de rôle de l'année qui précède, et ce à titre forfaitaire et transactionnel et pour solde de tous comptes entre parties à ce sujet.

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.

#### **6.- Situation hypothécaire – Registre des gages**

##### a.- Situation hypothécaire

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

##### b.- Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le vendeur a été informé par le notaire instrumentant, que les biens meubles faisant partie des biens prédécrits (panneaux solaires, cuisine équipée, meubles de salle de bains,...), devenus immeubles par incorporation ou par destination, peuvent être grevés d'un gage ou d'une réserve de propriété au profit d'un tiers.

En effet, tout créancier qui dispose d'une facture impayée relative à la livraison ou la fourniture de biens meubles peut enregistrer son gage ou sa réserve de propriété dans le Registre des gages afin de garantir sa créance.

Pour autant que de besoin, à la connaissance du notaire instrumentant, à ce jour, toutes les factures relatives à des biens meubles (immobilisés ou non) faisant partie des biens prédécrits, ont été intégralement payées.

cinquième  
feuillet

### **7.- Etat des biens – Vices**

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

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

**Le bien décrit sous lot 2 souffre d'un problème de stabilité principalement du côté droit ; le pignon présente une panse de vache et menace de s'écrouler ; l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des traitements ou réparations requis suite à ce problème.**

### **8.- Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du bornage des dits biens.

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.

### **9.- Mitoyennetés**

Quant aux clôtures et murs séparatifs, 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 personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

### **10.- Servitudes – Conditions spéciales**

Les biens sont vendus avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

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

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

Il résulte des recherches faites officieusement par le notaire que le vendeur n'a personnellement conféré aucune servitude et décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### Création de nouvelles servitudes

Dans l'hypothèse d'une adjudication séparée des lots 1 et 2, il est possible que la division opérée par la présente vente donne



naissance à un état de fait entre les fonds qui le composent, qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire, consacrées par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- **de la porte vitrée sur le pignon du lot 2 ;**
- des fenêtres au vitrage transparent, ouverture de mur, terrasse, balcon ou ouvrages semblables et des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

Ces situations seront maintenues à titre de servitudes.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance du présent acte et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points.

#### **11.- 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 les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **12.- Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

### **Section 3.- Situation administrative des biens**

#### **1.- Généralités**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque bien immeuble (terrain, maison, appartement, etc) est régi par des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens immeubles, et notamment par le Code wallon du Développement Territorial, ci-après

sixième  
feuillet

dénoté le « CoDT », disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination officielle.

a.- Obligations réciproques des parties

• De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs du statut administratif des biens prédécrits, en ce qu'ils sont *à priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente des biens et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

• Parallèlement, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées – par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Ainsi, les candidats adjudicataires sont informés :

- de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens prédécrits et sur son environnement.

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

. la conformité des biens prédécrits ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;

. la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

• Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à la signature de l'acte authentique afférent aux présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire 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 vendeur.

• Il est également rappelé par le notaire instrumentant que les éventuelles infractions en matière d'urbanisme pouvant affecter le bien vendu peuvent faire l'objet de poursuite à l'encontre du nouvel adjudicataire sans que ce dernier ne puisse en principe invoquer de prescription.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur de toutes éventuelles infractions en matière d'urbanisme pouvant affecter le bien vendu.

A ce sujet, il est précisé qu'à la connaissance du notaire instrumentant la **destination actuelle du bien prédécrit sous lot 2 est un entrepôt et ce malgré l'existence d'un appartement ; celui-ci ayant été construit sans autorisation.**

b.- Voie d'accès à l'information

• Il est rappelé aux parties :

- 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 à l'article D.IV.105 du CoDT ;

- que dans l'attente de la mise en œuvre des voies d'informations prévues par le CoDT, le certificat d'urbanisme offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer d'une information relative au statut urbanistique des biens ;

- que les sites internet de la Région wallonne (DGO4-SPW-Aménagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS et WalOnMap) permettent de disposer, avec un degré de précision imparfait, d'informations à propos du statut administratif des immeubles ;

- que certaines informations peuvent également être obtenues, de manière ponctuelle, en levant un certificat hypothécaire sur les biens ;

- que l'obligation d'information du notaire instrumentant intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ; qu'elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles il invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (juriste spécialisé en droit de l'urbanisme, architecte, expert,...).

• Cela rappelé, il est signalé que les informations administratives mentionnées dans la présente convention sont fournies par le vendeur, aidé par le notaire instrumentant, au vu des informations fournies par la Commune.

#### c.- Informations fournies par la Commune

• Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire soussigné a, par lettre recommandée en date du 5 décembre 2024, demandé à la Commune de Sombreffe, les informations urbanistiques relatives aux biens prédécrits.

La Commune de Sombreffe lui a répondu par lettre du 13 décembre 2025, dont les parties reconnaissent avoir reçu copie.

## **2.- Situation urbanistique des biens (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)**

• Il résulte des recherches faites officieusement par le notaire qu'en ce qui concerne les biens prédécrits :

- les prescriptions du plan de secteur (y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement), la situation au regard des projets de plan de secteur, des guides régionaux d'urbanisme, des schéma de développement pluri-communal, schéma communal ou projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, guide communal d'urbanisme ou projet de guide communal d'urbanisme, et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes :

. **plan de secteur : les biens sont situés en zone d'habitat**

. **schéma de développement communal : les biens sont situés en zone d'habitat urbain**

. **guide régional : les biens sont situés sur le territoire où le guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les**

septième  
feuillet

**personnes à mobilité réduite et relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.**

**. les biens sont situés à proximité d'une zone d'ouvrage de la société VIVAQUA.**

**. les biens sont situés à proximité du réseau de distribution de gaz de l'IDEG.**

**. les biens sont situés en zone de régime d'assainissement collectif dans le périmètre du PASH.**

**. les biens sont situés le long de la voirie régionale.**

• Sous réserve de ce qui précède, il résulte des recherches faites officieusement par le notaire que :

- les biens ne sont pas soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme

- les biens ne sont pas concernés par un projet de plan de secteur

- les biens ne sont pas visés par un schéma de développement pluri-communal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme

- les biens ne sont pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

- les biens ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

### **3.- Mesures de réhabilitation, de sauvegarde ou de classement (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)**

• Il résulte des recherches faites officieusement par le notaire que :

- les biens ne sont pas situés 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.13 ou D.V.14 du CoDT ;

- les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;

- les biens ne sont pas classés en application de l'article 196 du même code ;

- les biens ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;

- les biens ne sont pas localisés dans une 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 ;

### **4.- Risques naturels – Aléas d'inondations – Natura 2000 (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)**

• Il résulte des recherches faites officieusement par le notaire que :

- les biens ne sont pas repris en aléa d'inondation dans la cartographie des aléas d'inondation ;

- les biens ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure.

- les biens ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000
- les biens ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

#### **5.- Permis – Certificats (article D.IV.99 du CoDT)**

• A la connaissance du notaire instrumentant, les biens ont fait l'objet des permis suivants, délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept :

*. le bien décrit sous lot 1 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 5 juin 1985, portant les références 11/1985, à la demande de (on omet) , pour un garage.*

*. le bien décrit sous lot 2 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 13 février 1979, portant les références 107/78, à la demande de (on omet) , pour une maison de commerce.*

• Sous réserve de ce qui précède, les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine.

• Le notaire instrumentant déclare également qu'à sa connaissance le vendeur n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> du CoDT et que les biens prédécrits ne comportent pas d'infraction en matière d'urbanisme.

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

A la connaissance du notaire instrumentant, le vendeur n'a pas sollicité pareil permis.

#### **6.- Informations complémentaires prescrites par l'article D.IV.99 du CoDT**

• Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant, il est rappelé aux parties :

1<sup>o</sup> qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2<sup>o</sup> qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3<sup>o</sup> que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

huitième  
feuillet

#### **7.- Environnement – Gestion des sols – Décret Seveso**

a.- Décret sur le Permis d'Environnement (PE)

•Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'article 60 du Décret du 11 mars 1999, libellé comme suit :

« Art. 60.

*§1<sup>er</sup>. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le vendeur ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

*Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, §5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.*

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant vendeur ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

*§3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

*§4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».*

Il résulte des recherches faites officieusement par le notaire que le bien décrit sous lot 1 abrite un ou plusieurs établissements soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement « permis d'exploiter », ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3000 litres, citerne à gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...), savoir : citerne à gaz d'au moins 300 litres.

Le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe III et la citerne est inutilisée.

L'adjudicataire devra faire le nécessaire pour réaliser ladite déclaration à ses frais et sans l'intervention des vendeurs.

#### b.- Etat du sol : information disponible – titularité

##### i. Information disponible

• Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 5 décembre 2024, énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

• L'adjudicataire a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), via la publicité disponible sur le site internet Biddit, dès le début de la mise en vente.

## ii. Déclaration de non-titularité des obligations

A la connaissance du notaire instrumentant, le vendeur ne serait pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation et une phase de traitement de la pollution.

## iii. Déclaration de destination non contractualisée

### Destination

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), et invité à confirmer qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel » « IV. Récréatif ou commercial »

### Portée

• S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire devra accepter. 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 wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner aux biens.

## iv. Information circonstanciée

• A la connaissance du notaire instrumentant le vendeur ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

## c.- Décret Seveso

• A la connaissance du notaire instrumentant, les biens prédécrits ne sont pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

## **8.- Division**

• A la connaissance du notaire instrumentant, les biens prédécrits ne sont pas repris dans un plus grand ensemble immobilier, comportant au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation et qu'ils ne rentrent pas dans le champ d'application de la législation sur le permis d'urbanisation.

## **9.- Code wallon de l'agriculture**

En application des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, à la connaissance du notaire instrumentant : les biens prédécrits ne sont pas repris en zone agricole au plan de secteur ni dans la base de données du SIGeC.

En conséquence, la présente vente ne sera pas notifiée par le notaire instrumentant à l'Observatoire foncier.

neuvième  
et dernier  
feuillet

## **Section 4. Equipements des biens - Aspects techniques**

### **1.- Généralités**

- Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, à la connaissance du notaire instrumentant, les biens bénéficient d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **2.- Système d'épuration individuelle**

- A la connaissance du notaire instrumentant, les biens sont raccordés aux égouts (**égouttage commun au lot 1 et 2**) et ne sont pas équipés d'un système d'épuration individuelle.

L'adjudicataire reconnaît avoir été invité à prendre, auprès de l'administration communale, toute information utile concernant l'équipement d'épuration des eaux usées des biens ou son raccordement à l'égout public, avant de s'engager.

### **3.- Câbles et Conduites en sous-sol (CICC)**

- L'adjudicataire est averti de la possibilité de vérifier sur le site Internet du CICC ([https : www.klim-cicc.be](https://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans les biens ou à proximité des biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés aux biens.

### **4.- Détecteur d'incendie**

- Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code wallon du Logement imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper le dit logement d'un détecteur incendie en parfait état de fonctionnement.

### **5.- Chauffage**

- A la connaissance du notaire instrumentant, *le bien décrit sous lot 1* est équipé d'une citerne à gaz inutilisée et est équipé d'un système de chauffage fonctionnant au mazout dont la capacité de stockage de la cuve est de 1200 litres.

L'attention des parties a été attirée sur le fait que :

- le notaire ne garantit pas la conformité de la citerne à gaz,
- l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de la citerne à gaz, à ses frais et à l'entière décharge du vendeur,
- aucune réglementation particulière ne vise les citernes à mazout dont la capacité de stockage est inférieure à 3000 litres. S'il le souhaite, l'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, du placement d'un système anti-débordement et de la vérification de l'étanchéité des citernes existantes.

- A la connaissance du notaire instrumentant, *le bien décrit sous lot 2* était équipé d'un système de chauffage fonctionnant au mazout d'une capacité de 2000 litres et est équipé actuellement d'un poêle à pellets (ne faisant pas partie de la vente).



## **6.- Electricité**

*En ce qui concerne le bien prédécrit sous lot 1 :*

Le notaire instrumentant expose :

1° que le bien est une unité d'habitation au sens de la législation sur les installations électriques.

2° ne pas avoir, à ce jour, effectué à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique du bien par un organisme agréé, conformément à la législation.

Une visite de contrôle de l'installation électrique est inutile puisque l'installation électrique nécessite d'être complètement renouvelée.

Le notaire instrumentant informe que :

- l'adjudicataire doit informer par écrit la Direction générale Energie, Division Infrastructure, de la rénovation complète de l'installation électrique.

- la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

*En ce qui concerne le bien prédécrit sous lot 2 :*

Le notaire instrumentant expose :

1° qu'une visite de contrôle de l'installation électrique du bien par un organisme agréé dénommé « ENERCETEC ».

3° qu'aux termes d'un procès-verbal dressé en date du 22 février 2022, ledit organisme agréé a constaté que l'installation électrique satisfaisait aux prescriptions du règlement précité.

Une copie de ce procès-verbal sera mise à la disposition des candidats adjudicataires sur le site internet Biddit pendant la mise en vente. L'original sera remis par le vendeur à l'adjudicataire au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Ceci exposé, il est rappelé à l'adjudicataire :

- que le prix de vente qu'il offrira tiendra nécessairement compte de la vétusté de l'installation électrique du bien et de ses équipements.

- qu'il devra faire le nécessaire dans les délais prescrits pour remettre l'installation électrique du bien en conformité avec les prescriptions du règlement précité, et à faire constater que les manquements ont été rectifiés.

- qu'il devra communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle ; il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

• L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général sur les Installations Electriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

## **7.- Installation d'eau - CertIBEau**

A la connaissance du notaire instrumentant, les biens n'ont pas fait l'objet d'un raccordement au réseau de distribution publique de l'eau

à partir du 1er juin 2021 et qu'aucun certificat CertIBEau n'a été établi les concernant.

#### **8.- Panneaux photovoltaïques ou solaires**

A la connaissance du notaire instrumentant, les biens prédécrits ne sont pas équipés de panneaux photovoltaïques ou solaires.

#### **9.- certificat de performance énergétique des bâtiments (certificat PEB)**

*En ce qui concerne le bien prédécrit sous lot 1 :*

- La législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments impose au vendeur la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments à l'adjudicataire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication.

- Un certificat de performance énergétique, portant le numéro de certificat 20220718007326 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert Pascal VANCUTSEM le 18 juillet 2022.

Une copie de ce certificat sera mise à la disposition des candidats adjudicataires pendant la mise en vente. L'original sera remis par le vendeur à l'adjudicataire au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

- Le prix de vente qui sera indiqué dans le procès-verbal d'adjudication tient compte de la vétusté du bien et de ses équipements, ainsi que des informations contenues dans ce certificat.

*En ce qui concerne le bien prédécrit sous lot 2,* la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments n'impose pas au vendeur la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments à l'adjudicataire.

#### **10.- Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**

- Il est rappelé qu'en vertu de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, tout propriétaire qui fait effectuer dans ses biens immeubles plusieurs travaux de construction, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs. En cas de mutation de propriété, ce dossier doit être transmis au nouveau propriétaire.

- A la connaissance du notaire instrumentant, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un « dossier d'intervention ultérieure » devait être rédigé, n'a été effectué dans les biens prédécrits.

### **B. CONDITIONS GÉNÉRALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES « ONLINE »**

#### **Champ d'application**

**Article 1.** Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes « online » sur « biddit.be » - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

### **Adhésion**

**Article 2.** La vente « online » sur « biddit.be » s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porteur ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs

masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

## **Enchères**

**Article 6.** Les enchères sont émises exclusivement « online » par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

**Article 7.** Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

## **Le déroulement d'une vente « online » sur « biddit.be »**

**Article 8.** Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

**Article 9.** La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

## **Système d'enchères**

### **Article 10.**

#### **Général**

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais

d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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.

### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

### **Plafond (atteint)**

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

**Article 13.** Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

#### **Article 14.**

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum € 5.000 (cinq mille euros).

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

**Article 18.** Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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



est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais (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.

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-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).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de

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

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

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

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

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

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

### **Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur**

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre

créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

### **Intérêts de retard**

**Article 27.** Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

**Article 28.** A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit:

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

**Article 30.** Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

### **C. LES DEFINITIONS DES TERMES UTILISES**

- 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](http://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](http://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](http://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. DISPOSITIONS FINALES**

### **1.- Taxe sur plus-value**

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur l'éventuelle taxation comme revenus divers, de la plus-value réalisée à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles situés en Belgique ainsi que sur la taxation de la plus-value en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans de son acquisition.

### **2.- Aides régionales - Subsidés**

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, A la connaissance du notaire instrumentant, le vendeur n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement aux biens faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...).

### **3. Autorisation**

Les conditions de la présente vente ont été autorisées aux termes d'un mail du juge de paix de Gembloux, en date du 21 janvier 2025.

### **4.- Capacité – Règlement collectif de dettes**

A la connaissance du notaire instrumentant, sous réserve de (on omet), le vendeur dispose d'une pleine capacité juridique et, plus spécialement, n'est pas placé sous administrations de biens, n'est pas en état de faillite ou de cessation de paiement et n'a introduit aucune requête en règlement collectif à ce jour.

Le notaire instrumentant n'a pas non plus connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté des biens prédécrits ou d'en empêcher la vente.

### **5.- Identification des parties – Certificat**

- Le notaire instrumentant :  
. déclare avoir identifié les parties au vu de leur carte d'identité  
. certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu des documents requis par la loi.

### **6.- Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les personnes désignées sous le mot « vendeur » font élection de domicile en leur demeure respective demeure ou siège social respectifs.

### **7. Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL,**

Dressé aux lieu et date indiqués en tête des présentes,

Et, après lecture intégrale et commentée, Nous notaire avons  
signé.