

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
Le vingt-quatre avril,  
Nous, Maître Nicolas TESMER, Notaire à la résidence de Sivry-Rance, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « NICOLAS TESMER – SOCIETE NOTARIALE », ayant son siège à 6470 Sivry-Rance, rue des Ecoles des Merveilles, numéros 4-6, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 1018.040.338.

**EXPOSONS PREALABLEMENT**

(...)

**CET EXPOSE FAIT**

Nous, Nicolas TESMER, Notaire à Sivry-Rance, conformément à l'article 1224 du Code judiciaire, en exécution de la réquisition figurant ci-avant,  
Avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

***Coordonnées de l'Etude***

Rue des Ecoles n°4, à 6470 Sivry-Rance  
Tél : 060/45.50.42 – Fax : 060/45.62.86  
Adresse courriel : [nicolas.tesmer@belnot.be](mailto:nicolas.tesmer@belnot.be)

L'Etude est accessible les lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h ainsi que sur rendez-vous. Le mercredi l'Etude travaille à bureaux fermés.

***Description des biens***

**Commune de Froidchapelle — 2e division – Fourbechies (56482)**

Revenu cadastral non indexé : cent nonante-cinq euros (195€)

Dans un lotissement à usage de Parc Résidentiel dénommé « Le Chénia », d'une contenance mesurée de huit hectares sept ares quatre-vingt centiares (8ha 7a 80ca) d'après titre :

- ~~en propriété privative et exclusive~~ : la parcelle portant le numéro 56, cadastrée selon matrice cadastrale récente section C numéro 932W8 P0000, pour une superficie de cinq cent douze mètres carrés (512 m<sup>2</sup>), développant une superficie d'après le règlement général de copropriété ci-après mentionné de quatre cent quarante mètres carrés (440m<sup>2</sup>), sur laquelle se situe une habitation de vacances avec abri de jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : sept cent quarante-cinq / cent millièmes (745/100.000èmes) des parties communes.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base du lotissement dressé par le Notaire François GILMANT, à Huy, le vingt décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi le dix-sept janvier mil neuf cent septante-huit, volume 7358, numéro 21, tel que modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire GILMANT, à Huy, le vingt-six septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi le dix octobre suivant, sous volume 9214, numéro 1.

L'ensemble ci-après dénommé invariablement "**le bien**".

### **Identification des propriétaires**

(...)

#### **Origine de propriété**

(...)

#### **Situation hypothécaire**

(...-

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €)**.

Il est précisé ce qui suit au sujet du dernier alinéa de l'article 15 du titre « B. conditions générales de ventes » du présent cahier des charges :

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **MILLE EUROS (1.000,00-EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **MILLE EUROS (1.000,00-EUR)** euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Condition suspensive d'obtention d'un financement**

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 2 juin 2025 à 13h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 10 juin 2025 à 13h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire **le mardi 17 juin 2025 à 11h00**.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec la société GIL - service notarial (contact au 071/38.84.49 (OPTION 1)).

En cas d'absence ou de résistance du propriétaire ou de l'occupant du bien immobilier, le Notaire est autorisé à faire respecter cette clause, au besoin par la force publique.

Il est également précisé que des visites supplémentaires peuvent être effectuées sur demande des amateurs au cours de la période d'enchères, soit du 20 mai 2025 au 28 mai suivant. Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

### **Publicité**

Comme publicité, il sera imprimé des affiches et des insertions seront effectuées sur le site internet immobilier de la Fédération des Notaires et sur les sites internet « Immoweb », et « Biddit » et sur le site de l'Etude du notaire soussigné. Des affiches seront apposées en l'Etude du Notaire soussigné.

### **Garantie – Liberté hypothécaire**

L'adjudication aura lieu sous toutes garanties de fait et de droit, et le bien qui en fait l'objet est transmis pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

**Le prix principal, ainsi que les intérêts et tous les accessoires**, suivant certificat délivré par le Notaire en vertu de l'article 1640 du Code Judiciaire, **devront être versés dans les délais fixés sous le titre « B. conditions générales de vente » du présent cahier des charges en l'Etude du Notaire instrumentant.**

### **Registre de gages et réserve de propriété**

L'attention est attirée par le notaire instrumentant 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.

Il n'a pas été porté à la connaissance du notaire que les biens objets de la présente vente seraient grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages ou feraient l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

### **Intérêts de retard**

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. L'intérêt est fixé au taux de dix pour cent (10%) l'an.

### **Frais à charge de l'adjudicataire**

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais droits et honoraires de la vente **est fixée à l'article 25 des conditions générales.**

### **Propriété – occupation – entrée en jouissance**

Les adjudicataires seront propriétaires du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Ils en supporteront les risques à compter du même jour ; qu'ils aient reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, les adjudicataires auront à les assurer sans délai, à leur nom, dès le moment de l'adjudication.

Toutefois, vis-à-vis des tiers, la transmission de la propriété est subordonnée à la transcription de l'acte de vente qui ne pourra être exigée avant l'expiration du délai légal.

Les adjudicataires définitifs paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble.

Les adjudicataires devront se contenter de l'origine de propriété qui est reprise ci-dessus et ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition ou un extrait du procès-verbal d'adjudication et du présent cahier des charges.

La délivrance sera, dans tous les cas, à leurs frais, risques et périls, sans recours contre les poursuivants, soit par la perception des fruits civils, soit par la prise de possession réelle suivant que le bien vendu sera, ou pas, libre d'occupation.

Ils auront la jouissance du bien mis en vente à compter de la date qui sera indiquée lors de l'exposition en vente publique, et après s'être acquittés du prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon les cas, à charge pour eux de respecter les droits des occupants et de continuer pour le temps qui reste à courir, les baux et locations qui existent ou peuvent exister à charge de se mettre en possession et jouissance à leurs risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires.

Les adjudicataires se défendront à leurs frais, risques et périls des réclamations que pourraient faire les locataires d'objets qu'ils prétendraient leur appartenir. A cet égard, ils seront subrogés dans les droits des propriétaires, qu'ils feront valoir, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre ces derniers. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

**Il résulte des pièces du dossier, et notamment d'une consultation du registre national des personnes physiques en date du 31/03/2025, que le bien est actuellement occupé par le propriétaire susvisé sous 2/.**

Le propriétaire délaissera avec les siens l'immeuble et le mettra à la libre disposition des adjudicataires dans le mois de l'adjudication définitive à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.

L'adjudicataire ne pourra toutefois avoir la jouissance du bien vendu qu'après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, **à charge pour lui d'obtenir le cas échéant l'expulsion de l'occupant, et de faire son affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans le bien, à ses frais.**

### **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 de son entrée en jouissance. 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.

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

**Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.**

### **Etat du bien – Vices**

Le bien sera vendu dans l'état et la situation dans lesquels il se trouvera au moment de l'adjudication, sans recours contre le propriétaire ou ses créanciers, pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, dessalements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls contre les auteurs des dégradations.

La garantie des défauts de la chose vendue n'est en effet pas applicable dans le cadre des ventes par autorité de justice, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil.

Les adjudicataires, par le seul fait qu'ils enchériront, seront censés avoir parfaite connaissance du tout.

Ils devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet de la mitoyenneté des murs, clôtures et pignons séparatifs des propriétés contiguës et payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition, le cas échéant contre les propriétaires.

Les adjudicataires seront sans recours, ni répétition contre les propriétaires du chef de toutes communautés quelconques d'égouts, écoulement des eaux, mesurages ou vues situées à une distance non légale.

Ils devront s'entendre directement avec les autorités compétentes au sujet de tous règlements et éventuellement faire effectuer tous travaux et modifications nécessaires à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires.

### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence en plus ou en moins, s'il s'en trouvait, fût-elle même supérieure à un vingtième, devant faire profit ou perte pour les adjudicataires sans aucune bonification, ni indemnité.

### **Servitudes**

Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes qui peuvent grever les biens à vendre, sauf à eux à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires pour défaut de mention de servitudes, tant actives que passives pouvant exister et ce, sans que cette clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de la Loi ou de titres

réguliers, transcrits et non prescrits.

A cet égard, suivant les pièces du dossier et selon les informations en possession du notaire instrumentant, il n'existe aucunes autres conditions spéciales que celles reprises ci-après sous le titre « CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE ». Les adjudicataires seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de ces clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Dans l'absolu, les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que les vendeurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

### **Conditions relatives à la copropriété**

#### **Acte de base et règlement de copropriété**

Il est porté à connaissance que les droits et obligations des propriétaires des différentes parties du domaine précité et le règlement de copropriété sont établis dans un acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire François Gilmant, à Huy, le vingt décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi le dix-sept janvier mil neuf cent septante-huit, volume 7358, numéro 21, tel que modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire GILMANT, à Huy, le vingt-six septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi le dix octobre suivant, sous volume 9214, numéro 1.

L'adjudicataire est réputé avoir parfaite connaissance de toutes les stipulations, clauses et conditions de l'acte de base tel que modifié, prévanté, ainsi que du règlement de copropriété y annexé. Il aura la possibilité de le consulter ou de s'en faire délivrer copie à ses frais, antérieurement à l'adjudication. Il dispense le vendeur et le notaire instrumentant d'en reproduire ici les stipulations, clauses et conditions.

L'adjudicataire s'oblige et oblige ses héritiers, ayants-cause ainsi que ses locataires éventuels à observer l'acte de base tel que modifié et le règlement de copropriété prévantés. Ils sont subrogés aux droits et obligations desdits actes et aux droits et obligations qui résultent des décisions prises par l'assemblée générales des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits actes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans tous droits et obligations résultant des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires parc résidentiel Le Chénia à Fourbechies » et inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0875.763.510.

#### **Lettre au syndic**

Conformément à l'article 3.94, paragraphe deux, du Code civil, le notaire a demandé au syndic en date du dix-sept novembre deux mil vingt-trois, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes et renseignements qui sont qui sont également prévus par le paragraphe premier dudit article.

Le notaire instrumentant informe que le syndic, étant la société « Immobilière Vanstherthem SRL », établie à 7080 Frameries, rue des Alliés, numéro 128, a répondu par courrier daté du quatorze décembre deux mille vingt-trois, et a adressé l'actualisation de ces informations au notaire instrumentant par courriel en date du vingt-deux avril

deux mille vingt-cinq. Les parties sont réputées en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes et au procès-verbal de clôture d'enchères et d'adjudication. Ces éléments sont par ailleurs disponibles à première demande en l'Etude du notaire instrumentant.

#### Charges de la copropriété

Les charges communes seront supportées par l'adjudicataire à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne les charges ordinaires, et par le vendeur jusqu'alors.

L'adjudicataire est informé du le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4°, de l'article 3.94 du Code civil.

Il est en outre disposé ce qui suit :

1.- L'adjudicataire supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

#### Privilège de l'association des copropriétaires

Le notaire rappelle que le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire 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.

Il est rappelé que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu. En conséquence, le notaire veille à suivre la procédure de manière à asseoir le caractère purgeant de la vente.

#### **Modification de l'immeuble**

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, les adjudicataires ne pourront faire aucun engagement notable et aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans les biens vendus sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion restant due, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts au taux de DIX pour cent (10 %) l'an, sans préjudice à tous autres

dommages et intérêts, s'il y a lieu.

### **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 a renoncé 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.

### **Assurance**

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 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.

### **Situation administrative du bien vendu**

#### **1.- GENERALITES**

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passifs, 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.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens ;
- la conformité des biens vendus 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 leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

#### **2.- SITUATION EXISTANTE – AFFECTATION – BIENS RURAUX**

a) Situation existante

Les biens sont actuellement affectés à usage d'habitation.

b) Affectation

Les amateurs sont invités à mener toutes démarches utiles de leur côté pour se procurer l'intégralité des informations pertinentes à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

c) Bien ruraux

1°. Les biens présentement vendus sont situés en **zone de loisirs** au plan de secteur.

Les parties déclarent et reconnaissent avoir été complètement informées du droit de préemption du preneur de biens ruraux, de son mécanisme et de ses conséquences, si les biens sont soumis à la loi sur le bail à ferme.

Il n'a pas été porté à la connaissance du notaire instrumentant que les biens feraient l'objet d'un bail à ferme.

2°. Au sujet des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », il est ici précisé quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas – qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus selon les informations communiquées au notaire et pièces du dossier. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

### 3.- RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

a) Informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT

Afin que le Collège Communal de la Commune de Froidchapelle délivre, au sujet du susdit bien, les informations visées à l'article D.IV.99, paragraphe premier, du Code de Développement territorial (CoDTbis), en exécution des articles D.IV.100, D.IV.105 et R.IV.105-1 du même Code, il a été adressé audit Collège une lettre en date du dix-sept novembre deux mille vingt-trois.

Par lettre en date du vingt et un novembre deux mille vingt-trois, la Commune de Froidchapelle a répondu au notaire ce qui suit textuellement reproduit :

*« En réponse à votre demande d'informations du 17 courant relative aux biens susmentionnés, nous avons le plaisir de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1 °, D.IV.97 et D.IV.99 § 1er du Code du Développement territorial.*

*Le(s) bien(s) en cause :*

**1 ° se trouvent en zone de loisirs au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10/09/1979 ;**

*2° n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;*

*3° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*

*4 ° n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;*

5° n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

6° n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;

7° n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;

8° n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

**9° bénéficie 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 ;**

10° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

11° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

**12° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;**

**13° est situé dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par décision du collège échevinal du 10/56029/1.C2E/3642 (13/09/1973), 10/56029/1.C.2 (modif. 14/01/1974), 10/56029/1.02 (modif. 31/10/1974), 10/56029/CCPR.2 (modif. 05/02/1979), F0312/56029/LOT/97.4/M (modif. 01/10/1997), F0132/56029/LOT/98.1/M (modif. 15/04/1998) et 15/05/2002 (F0414/56029/LAP/2002.2/M) ;**

**14° a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 : à M (...) le 29/04/1998 pour le placement d'un mobile home et d'un abri de jardin ;**

15° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

16° n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine valable ;

17° ne fait, à notre connaissance, pas l'objet d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.V.II.1 § 1er, 1, 2° ou 7° ;

18° est repris en zone d'aléa d'inondation **nul** au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de la Sambre approuvé par le Gouvernement wallon le 15/03/2007 ;

19° n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine monumental de la Belgique ;

**20° est situé en zone d'assainissement autonome de loisirs au Plan d'Assainissement par Sous Bassin hydrographique de la Sambre (PASH) approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 ;**

**21° est raccordable à l'égout ;**

**22° est situé le long d'une voirie privée ;**

23° n'est pas frappé, à notre connaissance, d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;

24° n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;

25° n'est ni longé ni traversé par un sentier ou chemin vicinal non désaffecté repris à l'Atlas des Chemins vicinaux ;

26° n'est pas longé par un cours d'eau repris à l'Atlas des Cours d'Eau ;

**27° autres renseignements utiles : le bien est soumis à l'application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05/03/2020 (M.B. du 20/03/2020) inscrivant la zone de loisirs dite « Le Chénia » à Froidchapelle sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.II.64 du Code du Développement territorial en vue de**

**bénéficiaire de l'affectation en zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25bis du Code du Développement territorial.**

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Froidchapelle dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée ».

**Information circonstanciée selon les renseignements en possession du notaire**

- ❖ **S'agissant de l'Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Implantation commerciale – Règles et permis :**
  - les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :
    - **le bien est situé au plan de secteur de Thuin-Chimay en zone de loisirs ;**
    - **le bien est soumis à l'application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 05/03/2020 (M.B. du 20/03/2020) inscrivant la zone de loisirs dite « Le Chénia » à Froidchapelle sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.II.64 du Code du Développement territorial en vue de bénéficier de l'affectation en zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25bis du Code du Développement territorial.**
  - le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni 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 n° 1 ou 2 en vigueur, à l'exception du fait que le bien :
    - **est situé dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par décision du collège échevinal du 10/56029/1.C2E/3642 (13/09/1973), 10/56029/1.C.2 (modif. 14/01/1974), 10/56029/1.02 (modif. 31/10/1974), 10/56029/CCPR.2 (modif. 05/02/1979), F0312/56029/LOT/97.4/M (modif. 01/10/1997), F0132/56029/LOT/98.1/M (modif. 15/04/1998) et 15/05/2002 (F0414/56029/LAP/2002.2/M) ;**
    - **a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré le 29/04/1998 pour le placement d'un mobile home et d'un abri de jardin ;**
  - le bien n'abrite aucun établissement 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 3.000 L, citerne au gaz d'au moins 300 L, unité d'épuration individuelle...);
- ❖ **S'agissant des 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, **mais fait l'objet d'un plan relatif à l'habitat permanent.** L'adjudicataire est informé en conséquence qu'il existe un règlement communal en matière de salubrité des caravanes, roulotte, mobilhomes ou chalets sis dans un parc résidentiel et utilisés ou susceptibles de l'être à des fins d'habitation permanente, règlement adopté par le Conseil

communal en sa séance du 12 mai 2014 (sur base des articles 119, 119bis et 135& 2 de la nouvelle loi communale et de l'article L1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation notamment). Il est considéré reconnaître être informé des implications éventuelles.

❖ **S'agissant de la 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 visé 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...);

❖ **S'agissant des Zones à risque – aléa d'inondation**

- 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 ;

L'adjudicataire est considéré se contenter de cette déclaration et reconnaître avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site portail de la Région Wallonne <http://wallonie.be>.

❖ **S'agissant du 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° ;

Le bien est dans l'absolu vendu dans les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés de pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

Il n'a pas été porté à la connaissance du notaire instrumentant que le bien susdécrit :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 à D.VI.33 du Code de Développement Territorial ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'ancien article 136bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 Code de Développement Territorial susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).
- soit affecté, par le fait du vendeur fait ou par celui d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, étant dûment averti notamment de la portée des articles D.VII.17 et D.VII.24 du Code du Développement Territorial.

L'article D.VII.1, paragraphe premier du Code du Développement Territorial stipule ce qui suit :

“ §1er. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants:

1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis, à l'exclusion des actes posés en méconnaissance du parcellaire du permis d'urbanisation lorsqu'ils ne nécessitent pas une modification du permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.94, §2;

2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;

3° le maintien des travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci ;

4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme;

5° le non-respect des règles d'affichage du permis visées à l'article D.IV.70 ou de publicité visées à l'article D.IV.76. et au Livre VIII;

6° l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71;

7° le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine.”

En l'absence de permis d'urbanisme connus, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial.

Il résulte notamment de ces articles que les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

b) Etat du sol : information disponible - Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du trente et un mars deux mille vingt-cinq, énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

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

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

▪ (bleu lavande) Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12§4) ? : **Non**

**Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols**

(vert) Service public de Wallonie environnement Avenue Prince de Liège 15B-5100 NAMUR (Jambes)

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2, 3)

Néant

MOTIF D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12§2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12§4)

Néant ».

L'adjudicataire ou son représentant sera tenu pour informé du contenu de l'extrait conforme par la prise de connaissance des présentes conditions de vente.

Déclaration de non-titularité des obligations

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

Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Le notaire soussigné Interpellera l'adjudicataire à propos de la destination qu'il entend assigner au bien. Compte tenu du caractère public de l'adjudication, l'adjudicataire est présumé vouloir maintenir la destination antérieure du bien.

2) Portée

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien donné. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Informations complémentaires

Aucune information supplémentaire, susceptible de modifier le contenu du ou de l'extrait conforme, ne peut être donnée à l'adjudicataire.

Il est en outre rappelé ce qui suit :

1/ Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial, ne peut être exécuté ni maintenu sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. L'article D.IV.4 dudit Code stipule textuellement ce qui suit :

*« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants:*

*1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs, installations fixes; par "construire ou placer des installations fixes", on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;*

*2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité;*

*3° démolir une construction;*

*4° reconstruire;*

*5° transformer une construction existante; par "transformer", on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;*

*6° créer un nouveau logement dans une construction existante;*

*7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :*

*a) l'impact sur l'espace environnant;*

*b) la fonction principale du bâtiment;*

*8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications;*

*9° modifier sensiblement le relief du sol; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol;*

*10° boiser ou déboiser; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis;*

*11° abattre;*

*a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur;*

*b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences;*

*12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables;*

*13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en oeuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi;*

*14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement;*

15° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;

b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994;

16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1er. ».

2/ Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3/ L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

4/ Suivant l'article D.IV.72 du Code de Développement Territorial, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le collège des Bourgmestres et Echevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

5/ Suivant l'article D.IV.57 du Code de Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement "Seveso" peut, en vertu du décret "Seveso" s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (voyez <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements "Seveso" en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements "Seveso" en Belgique, mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des "zones vulnérables" et des "zones vulnérables provisoires" non constitutives de périmètres au sens de l'ancien article 136bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie).

Le notaire instrumentant constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, le notaire ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisées de la Région

Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Le notaire rappelle également :

- l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :
  - a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,
  - b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;
- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment ou le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;
- à moins que ces logements soient des logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation;
- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;
- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

**Le notaire n'a pas connaissance de l'existence d'un tel permis.**

c) Infractions urbanistiques

Il n'a pas été porté à la connaissance du notaire soussigné, à propos du bien, qu'il serait sujet ou pas à une infraction (en vertu de l'article D.VII.1, § 1, 1, 2° ou 7° du CoDT) constatée par procès-verbal.

Le notaire attire l'attention sur le fait que ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Les amateurs sont donc invités à s'informer auprès de la Commune pour toutes autres vérifications.

L'attention des amateurs est attirée par le notaire instrumentant sur :

- a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;
- b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières;

c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Les adjudicataires informés et avertis de la sorte ainsi que de toutes les conséquences juridiques qui découlent d'une éventuelle infraction, qu'elles soient civiles, administratives ou fiscales, en feront leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

Enfin, les amateurs et adjudicataires ont été invités à prendre auprès des autorités compétentes, tous renseignements utiles quant à la possibilité de donner à tout ou partie du bien acquis la destination qu'ils projettent, sans intervention ni recours contre le propriétaire, étant par ailleurs informés de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements et/ou changement d'affectation.

Il est entendu que l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation administrative et urbanistique, à l'entière décharge du propriétaire.

#### 4.- DONNEES TECHNIQUES - EQUIPEMENTS

##### a) Installations électriques

Compte tenu de l'état des biens et du caractère public de la vente, il n'a pas été exécuté de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'installation électrique est à réfectionner, ce dont l'amateur/adjudicataire se reconnaît informé.

L'adjudicataire est tenu de communiquer lui-même son identité et la date de l'adjudication devenue définitive, par écrit, à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure et de faire effectuer lui-même une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme de contrôle agréé.

Les travaux éventuels de mise en conformité que ce rapport est susceptible de révéler sont à la charge exclusive de l'adjudicataire qui les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication devenue définitive. L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général, 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 seront à sa charge.

L'adjudicataire est informé que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

##### b) Certificat de performance énergétique

Conformément aux exigences prescrites par l'article 34 du décret du Parlement Wallon relatif à la Performance Énergétique des bâtiments adopté en date du vingt-huit novembre deux mille treize, il a été fait réaliser une certification de Performance Énergétique du Bâtiment par un certificateur agréé sous le numéro CERTIF-P2-02723,

savoir Monsieur Quataert Romain, établi à Couvin, en date du 07/03/2024.

Le certificat, portant le numéro 20240307006715, sera publié sur le site de la vente biddit.be et sera transmis à l'adjudicataire.

Les améliorations éventuelles que le certificat indique sont à la charge exclusive de l'adjudicataire qui en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

#### c) Dossier d'intervention ultérieure

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'existence d'obligations mises à sa charge par l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un (M.B. 07/02/2001) entré en vigueur le premier mai deux mille un, tel que modifié successivement par les arrêtés royaux du dix-neuf janvier deux mille cinq (M.B. 27/01/2005) entré en vigueur le vingt-sept janvier deux mille cinq et du vingt-deux mars deux mille six (M.B. 12/04/2006) entré en vigueur le vingt-deux avril deux mille six, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Il est rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieur simplifié (article 36 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur ou par plusieurs entrepreneurs mais dont la superficie totale est inférieure à cinq cents mètres carrés, doit au moins comprendre les éléments suivants :

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

Un dossier d'intervention ultérieur complet (article 35 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs et dont la superficie totale est égale ou supérieure à cinq cents mètres carrés, doit en outre comprendre les éléments suivants :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

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

Sous réserve de ce qui pourrait lui être communiqué ultérieurement, le notaire soussigné n'a connaissance d'aucun « dossier d'intervention ultérieure » constitué.

Les adjudicataires acceptent que la vente ait lieu sans transmission de ce dossier et sont informés qu'ils seront tenus de l'obligation de constituer à leurs frais un tel dossier. Ils déclarent en faire leur affaire personnelle et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

#### d) Citerne à mazout

D'après les éléments du dossier, il résulte qu'il n'existe aucune citerne à mazout, souterrain ou de surface, dans ledit bien d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres, le bien étant chauffé au moyen de radiateur ou convecteur électrique suivant le certificat de performance énergétique.

e) Citerne à gaz

Le notaire n'a pas connaissance du fait qu'une citerne à gaz serait présente sur ou dans le bien.

f) Détecteurs incendies

L'adjudicataire est informé des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trois juin deux mil quatre relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie (Moniteur Belge du dix-neuf août deux mil quatre), complété par l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements (Moniteur Belge du dix novembre deux mil quatre), prescrivant que tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins :

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> du Code wallon du Logement est supérieure à quatre-vingt mètres carrés.

Cette obligation est entrée en vigueur au premier juillet deux mil six pour les logements déjà construits et au premier juillet deux mil trois pour les logements à construire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs, à ses frais exclusifs, et sans recours contre le vendeur.

g) Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

h) Panneaux publicitaires

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

i) Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

Cette information peut être vérifiée auprès des services CICC, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be> .

Il est rappelé que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

j) Cession de permis d'environnement

Les parties sont informées des dispositions de l'article 60 du décret régional wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif à la cession du permis d'environnement textuellement reproduit ci-après :

**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 cédant 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 cédant 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 1er](#) 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.

L'adjudicataire est informé de la portée de l'article 60 du décret régional wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif à la cession du permis d'environnement, et son attention est attirée sur la procédure de déclaration à poursuivre, le cas échéant, auprès de l'autorité administrative compétente.

Des pièces du dossier, il résulte que le bien ne contient pas d'établissement de classe trois, de sorte que la vente n'est pas assortie de la cession d'un permis d'environnement.

#### k) Données techniques – Équipements

Il résulte des informations communiquées au notaire instrumentant dont question ci-avant que le bien :

- est repris en zone d'assainissement autonome de loisirs au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- serait raccordable à l'égout d'après les renseignements communiqués par la Commune de Froidchapelle dont question ci-avant (sous réserve) ;
- 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.

#### **Contrats de raccordement – abonnements eau, gaz, électricité**

Les adjudicataires devront continuer à la décharge des propriétaires tous contrats en cours pouvant valablement exister et ayant pour objet les abonnements aux eaux, gaz et électricité et autres, et en payer les primes et redevances à partir de la plus prochaine échéance qui suivra le jour de l'adjudication définitive.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, il y a lieu de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de la mutation. L'acquéreur s'engage à faire le nécessaire endéans ce délai.

Il est bien entendu que les compteurs, conduites et autres appareils quelconques placés dans les biens à vendre par une administration publique ou privée quelconque qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location ne font pas partie de la vente.

### **CertIBEau**

A la connaissance du notaire, et selon les pièces du dossier :

-le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé, selon les informations communiquées au notaire, que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire en l'espèce.

### **Frais d'ordre**

Les frais du procès-verbal de distribution du produit de la vente ou d'ordre amiable ou éventuellement du procès-verbal d'ordre sur contestation, ainsi que les frais de toute mainlevée et de toute radiation d'inscription (d'office ou autre), et de transcriptions prévues aux articles 1647 et 1653 du Code Judiciaire, les frais de sommations ensuite du procès-verbal de clôture, le coût des bordereaux de collocation, seront prélevés et imputés en leur entièreté sur le prix de l'adjudication à titre de privilège.

## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

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

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjudger 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 autre :

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 comme déterminé par le site internet.

### **Système d'enchères**

## Article 10.

### Général

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

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

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

## **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaîsse 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 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 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.

#### **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.

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### **Prix**

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six (6) 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 flamande)**

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 (5) 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 pourcent (12%).

Cela s'élève à :

- vingt-sept pour cent (27,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

**Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. **Le plus offrant enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq (5) 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en

demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2<sup>o</sup>, 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 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **Avertissement**

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

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

## **C. LES DÉFINITIONS**

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

(...)

2/ L'adjudicataire constitue le cas échéant pour mandataire(s) tout cleric de l'étude du notaire instrumentant avec le pouvoir :

- de requérir le notaire instrumentant de délivrer le certificat prévu à l'article 1653, alinéa deux, du Code judiciaire ;
- de comparaitre, pour autant que de besoin, à tous actes d'ordre, soit amiables, soit judiciaires, pour parvenir à la distribution du prix résultant de la vente, soit publique, soit de gré à gré, des biens plus amplement décrits ci-avant ;
- consentir, pour autant que de besoin, la renonciation à tous privilèges, hypothèques et à l'action résolutoire qui pourraient grever, à son profit, tout ou partie du bien dont le prix doit être distribué ;
- en cas de difficultés avec qui que ce soit, faire toutes poursuites et diligences, lever tous jugements et arrêts et les faire exécuter par toutes voies et moyens de droit.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Il est rappelé que l'article 203 du Code des droits d'enregistrement stipule que :  
*« 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. »*

##### CODE DES IMPOTS SUR LES REVENUS

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 473 du Code des impôts sur les revenus reproduit ci-après :

*Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre :*

- *l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits ;*
- *l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés ;*
- *le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis ;*
- *la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffectation définitive de matériel ou d'outillage.*

*La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement.*

RÉDUCTION EVENTUELLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT À PAYER PAR L'(ES) ACQUÉREUR(S) :

L'(es) acquéreur(s) est(sont) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du taux réduit visé à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

L'acquéreur/les acquéreurs devra/devront déclarer à cet effet :

**En cas d'acquéreur unique :**

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) qu'il décrit et qu'il s'engage à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel

**En cas d'acquéreurs multiples qui peuvent tous bénéficier du taux réduit :**

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) qu'il(s) décri(ven)t et qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai de cinq ans] suivant la date de l'enregistrement du présent acte ou en cas de dépassement du délai d'enregistrement suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement ;

- qu'il(s) s'engage(nt) à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa/leur résidence principale dans le bien acquis.

**En cas d'acquéreurs multiples et de TAUX REDUIT pour certains acquéreurs et pas pour d'autres :**

L'acquéreur/les acquéreurs sollicitant le bénéfice du taux réduit et remplissant les conditions requises pour pouvoir en bénéficier, devra/devront déclarer à cet effet :

Si un seul acquéreur bénéficiaire :

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) qu'il décrit et qu'il s'engage à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;

Si plusieurs acquéreurs bénéficiaires :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation

Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) qu'il(s) décri(ven)t qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;

- que tous les acquéreurs s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai de cinq ans] suivant la date de

l'enregistrement du présent acte ou en cas de dépassement du délai d'enregistrement suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement ;

- qu'ils s'engagent à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

L'acquéreur/les acquéreurs est/sont informé(s) des sanctions applicables figurant au cinquième paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

#### CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ÉTAT CIVIL

Le Notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été établie par les documents d'identité probants susmentionnés.

Afin de satisfaire aux obligations imposées par la Loi Hypothécaire, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de la désignation des parties, et l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance du vendeur sur le vu d'un extrait du registre national, et ce quant à l'identification sur cette base et la mention au présent acte de son numéro national.

#### DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture payé sur déclaration du notaire instrumentant s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

#### DISPOSITIONS FINALES

##### Remarque concernant les déclarations des copartageants

Toutes les déclarations faites par le copartageant/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part de copartageant à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le copartageant dans ces conditions de vente, auxquelles le copartageant ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le vendeur lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

##### Copie et expédition de cet acte

Les parties sont informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>

<http://www.myminf.be>

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Sivry, en l'étude du notaire soussigné, rue des Ecoles, numéro 4.  
Et après lecture intégrale et commentée, Nous, Notaire, avons signé.

*(Suit la signature)*

POUR EXPÉDITION CONFORME.