

  
**Conditions de vente  
pour une vente  
publique online sur  
www.biddit.be**

Réf. : (...)

Du 10/04/2025

N° 2025/0304

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
Le dix avril  
Par devant Nous, Maître **Mathieu DURANT**, Notaire à la résidence de Saint-Ghislain, soussigné,  
Dénommé « **le Notaire** »,

**Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente « online » sur « www.biddit.be » des biens décrits ci-dessous, à la requête de :**

(...)

**EXPOSE PREALABLE : RETROACTES – (...)**

**En ce qui concerne les biens situés à Jemappes, rue du Docteur Liénard, 8 et 8+:**

(...)

**En ce qui concerne les biens situés à Jemappes, Avenue Foch, 709 et 709+ :**

(...)

**APRÈS CET EXPOSÉ**, Nous, Notaire, avons dressé les conditions de vente relatives à la vente (..) des immeubles décrits ci-après, (...)

(..)

Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

**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.**

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

**SRL « Mathieu Durant – Notaire »  
Avenue de l'Enseignement, 12  
7330 Saint-Ghislain**

**TVA BE 0841.076.508 RPM Mons-Charleroi – Division Mons**

**Propriétaires**

(...)

### Description des biens

#### VILLE DE MONS – vingt-deuxième division – JEMAPPES

##### LOT 1 :

**1.a.** Une maison d'habitation située **rue du Docteur Liénard, 8**, cadastrée selon titre section B, numéro 752G, et selon un extrait récent de matrice cadastrale section B, numéro **0752GP0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de quatorze centiares (14 ca).

Revenu cadastral non indexé : six cent quatre-vingt-quatre euros (684,- €).

**1.b.** Un entrepôt situé **rue du Docteur Liénard, 8+**, cadastré selon titre section B, numéro 752H, et selon un extrait récent de matrice cadastral section B, numéro **0752HP0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de septante-deux centiares (72 ca).

Revenu cadastral non indexé : deux cent quatre-vingt euros (280,- €).

##### Rappel de plan :

Tel au surplus que ces biens sont repris et figuré sous "Héritage n°1" en un plan dressé par le géomètre Richard Barbier, à Mons, le vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt-un, demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Geneviève LENOIR, à Mons, du deux juin mil neuf cent quatre-vingt-un.

#### VILLE DE MONS – vingt-deuxième division – JEMAPPES

##### LOT 2 :

**1.a.** Une maison de commerce située **Avenue Foch, 709**, cadastrée selon titre section B, numéro 754N, et selon un extrait récent de matrice cadastrale section B, numéro **0754NP0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de deux ares quatre-vingts centiares (02 a 80 ca).

Revenu cadastral non indexé : trois mille cent septante-sept euros (3.177,- €).

**1.b.** Un entrepôt situé **Avenue Foch, 709+**, cadastré selon titre section B, numéro 754P, et selon un extrait récent de matrice cadastral section B, numéro **0754PP0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de trois ares sept centiares (03 a 07 ca).

Revenu cadastral non indexé : sept cent treize euros (713,- €).

##### Rappel de plan :

Tel que partie de ce bien jadis cadastré partie du numéro 752F est délimité en un plan dressé par le géomètre-expert immobilier Richard BARBIER, à Mons, en date du vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt-un, rubrique « Héritage n°2 », demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Geneviève LENOIR, à Mons, du deux juin mil neuf cent quatre-vingt-un.

**Le notaire constate qu'il a été créé dans ce bien neuf logements sans permis d'urbanisme comme explicité ci-dessous et qui constituent donc une situation infractionnelle poursuivie par la Ville de Mons.**

#### VILLE DE MONS – vingt-deuxième division – JEMAPPES

##### LOT 3 :

Etant la **masse** (l'ensemble) des **LOTS 1 et 2** prédécrits.

Ci-après désignés « **le bien** » ou « **les biens** ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la Loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

#### Origine de propriété

(...)

#### POSSIBILITÉ POUR LE NOTAIRE DE FORMER ET DÉFORMER DES MASSES

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse.

Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots (lot 1, lot 2) ou en masse (lot 3), en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens en masse sera privilégiée.

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).

#### Mise à prix

Pour le **LOT 1** : la mise à prix s'élève à **septante-cinq mille euros (75 000 EUR)**.

Pour le **LOT 2** : la mise à prix s'élève à **cent nonante-cinq mille euros (195 000 EUR)**.

Pour le **LOT 3** : savoir la masse (l'ensemble) des lots 1 et 2 prédécrits, la mise à prix s'élève à **deux cent septante mille euros (270 000 EUR)**.

#### Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille cinq cents euros (2 500 EUR).

Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille cinq cents euros (2 500 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **cinq juin deux mille vingt-cinq à douze heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **treize juin deux mille vingt-cinq**, 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 Procès-Verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, **le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le dix-huit juin deux mille vingt-cinq à onze heures.**

### Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées par inscription sur le site internet « IMMOWEB.BE » et tous sites web et publications au sein du notariat dont www.biddit.be, ainsi que dans la presse « VLAN » conformément aux usages en pareille matière.

### Visites

**Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous en contactant la société GIL LEONARD au 071/38.84.49 (option 2).**

**Le Notaire se réserve le droit de modifier les modalités des visites.**

### Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

### Jouissance – Occupation

Le notaire constate que :

- le bien repris sous LOT I semble occupé par un locataire pour le logement, et par les propriétaires pour l'entrepôt.

Le Notaire soussigné n'a pas pu obtenir d'informations précises et complètes de la part des propriétaires sur l'occupation de cet immeuble de sorte qu'aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à l'occupation du bien **lequel en fera son affaire personnelle** à l'entière décharge du vendeur.

Le Notaire soussigné n'a pas reçu toutes les informations quant aux conditions d'occupation, montant des loyers, état des lieux éventuels, garanties locatives ou indemnités d'occupation éventuels de chaque logement, de sorte que l'adjudicataire aura à s'entendre directement avec chaque occupant et en **faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et du Notaire, comme dit ci-après.** Le notaire soussigné a averti les occupants du bien de la procédure en cours lors de la visite des lieux.

- le bien repris sous LOT II semble occupé par différents locataires pour les logements et le commerce, et par le propriétaire pour l'entrepôt.

Le notaire constate que les logements et le rez-de-chaussée commercial créés dans l'immeuble prédécrit ont été mis en location sans avoir obtenu au préalable de permis d'urbanisme ni permis de location (pour tous les logements), ce qui constitue une situation infractionnelle aux règles urbanistiques et administratives en vigueur comme précisé ci-dessous.

Le Notaire soussigné n'a pas pu obtenir d'informations précises et complètes de la part des propriétaires sur l'occupation de cet immeuble de sorte qu'aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à l'occupation du bien **lequel en fera son affaire personnelle** à l'entière décharge du vendeur.

Le Notaire soussigné n'a outre pas reçu toutes les informations quant aux conditions d'occupation, montant des loyers, état des lieux éventuels, garanties locatives ou indemnités d'occupation éventuels de chaque logement, de sorte que l'adjudicataire aura à s'entendre directement avec chaque occupant et en **faire son affaire**

**personnelle à l'entière décharge du vendeur, comme dit ci-après.**

Selon les informations recueillies **verbalement** sur place, et **sans engagement du notaire quant à celles-ci**, il semble que les occupations soient les suivantes :

- Au rez-de-chaussée :

1. Un rez commercial loué au titre de bail commercial comprenant une surface commerciale de deux pièces et 2 caves.
2. Un appartement loué comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Bail depuis 2019 et loué 550 euros.
3. Un appartement loué comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Pas de bail et loué 600 euros.
4. Un appartement loué comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Pas de bail et loué 600 euros.
5. Un studio loué comprenant living, cuisine, salle de bains avec douche et WC - Bail depuis 2023 et loué 300 euros.
6. Un entrepôt ou très grand garage donnant sur la rue du Docteur Liénard. Aucune indication relative aux conditions d'occupation excepté l'occupation par le propriétaire.

- Au premier étage :

- 1.1. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Pas de bail, loué 700 euros.
- 1.2. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Bail et loué 500 euros.

- Au deuxième étage :

- 2.1. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Pas de bail et loué 550 euros.
- 2.2. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Libre d'occupation.

- Au troisième étage :

- 3.1. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Libre d'occupation.
- 3.2. Un appartement comprenant living, cuisine, une chambre, salle de bains avec douche et WC - Libre d'occupation.

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.

Ils seront tenus de respecter les baux en cours qui lui seraient opposables suivant l'article 1575 du Code Judiciaire. Les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont pas opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni aux adjudicataires.

Ne sont également pas opposables à ces créanciers, aux saisissants ou aux adjudicataires, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis par le saisi après le commandement même non transcrit, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer.

A défaut de la libération des lieux par le ou les occupant(s) du bien dont l'adjudication est poursuivie et faisant l'objet du présent cahier de charges, à l'adjudication définitive, le Notaire informe l'adjudicataire qu'il pourra y être procédé directement par Huissier de Justice, sans mise en demeure ni autre formalité, sans intervention du juge, mais sans préjudice à l'octroi de délais de grâce, sur seule production de la grosse de l'acte notarié constatant l'adjudication définitive, le tout aux frais du ou des occupant(s) du bien.

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.

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.

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

Pour autant qu'ils soient opposables, le Notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de

préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la Loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la Loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente. Le droit de préemption vanté dans le titre n'est plus applicable vu la liquidation et la faillite de la société bénéficiaire

#### **Etat du bien – Vices**

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

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi **sauf si la vente est judiciaire.**

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé. Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Si le bien est adjudgé en deux lots séparés (lot 1 & lot 2), seront créés par destination du propriétaire :

1° des servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement les lots 1 et 2 ;

2° les servitudes « *aedificandi* » s'étendant à l'assiette de chaque lot ;

3° les servitudes de surplomb des gouttières entre les lots 1 et 2 ainsi que des logements sis rue Liénard ainsi que des constructions au-dessus de l'entrepôt ;

4° les servitudes de jouissance exclusive de chaque lot ;

5° une séparation en bloc de quinze centimètres d'épaisseur devra être érigée dans l'entrepôt à la limite entre les lots 1 (752H) et 2 (754P) à frais partagés entre l'adjudicataire du lot 1 et l'adjudicataire du lot 2.

Ce mur sera érigé dans les règles de l'art dans les six mois de l'adjudication et sera mitoyen.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :

L'acte prérappelé reçu par le Notaire Annie LENOIR, précitée, le deux juin mil neuf

cent quatre-vingt-un stipule ce qui suit :

« *SERVITUDES*

« *L'acte prérappelé reçu par le Notaire soussigné ce jour, comportant vente à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée (...), renferme les stipulations suivantes au sujet desquelles l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur sans recours contre lui et sans pouvoir le faire intervenir en quelque débat que ce soit :*

« *Monsieur et Madame (...) ayant divisé la propriété qu'ils possèdent à Mons -ex Jemappes, rue Ferrer, 8, en deux héritages et ayant vendu un de ceux-ci à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée (...), ce dernier héritage étant enclavé par rapport à ladite rue, ont accepté, conformément à l'article 686 du Code civil, de concéder par les présentes, en faveur de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée (...), qui accepte, au profit du bien présentement vendu, une servitude de passage perpétuelle grevant la partie bien qui reste leur propriété. »*

*Les modalités concernant cette servitude de passage sont reprises au plan ci-annexé, dressé par le géomètre Richard BARBIER, en date du vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt-un, dont les stipulations sont ci-après littéralement transcrites »*

« *2 -L'assiette de la servitude est figurée sur le plan ci-contre par une hachure limitée aux murs, à l'exclusion d'un rectangle de 0,68 X 1,45 m.*

*3-A ce droit de passage s'ajoute un droit d'usage sur l'assiette définie au point A2, plus les W.C. existants (voir plan). L'usager aura ainsi le droit de stationner ses véhicules, d'entreposer du matériel et de l'outillage... L'appui contre les murs est permis.*

*4 -Un passage libre suffisant sera cependant maintenu pour le propriétaire de l'héritage n°1, ou ses ayants -droit de façon à accéder aux caves, à l'espace de 0,68 X 1,45 m réservé en A2 et aux compteurs.*

*5 - L'usage du volet existant du côté de la rue n'est en principe pas réservé à l'héritage n°1, sauf nécessités à justifier (par ex. travaux, déménagement...).*

*La charge d'entretien de ce volet incombe à l'usager, celui-ci en détient les clés,*

*6 -Conformément à l'article 627du Code civil, l'usager devra jouir en bon père de famille. Le droit d'usage sera incessible et limité aux besoins de l'exploitation de l'héritage n°2. Un état des lieux sera éventuellement dressé, Pour d'autres conditions, modalités ou amendements aux présentes notes, il y a lieu de se référer à l'acte à passer par le ministère de Maître Geneviève LENOIR, Notaire à Mons.*

*7 - L'éclairage du « passage » grevé des servitudes précitées s'effectue par une installation raccordée au réseau électrique de l'héritage n°2.*

*8 - Les modalités relatives au paiement des consommations d'eau feront l'objet d'une convention à établir entre les deux parties.*

*8.1 -Les eaux de précipitations sur les toitures et plate-forme de l'héritage n°1 sont récoltées dans une gouttière descendante située dans l'angle Sud-Ouest et en saillie sur l'héritage n°2.*

*2 -Les eaux de précipitations sur la toiture de l'héritage n°2 sont évacuées dans l'aqueduc de l'héritage n°1,*

*C. Le mur séparatif de propriété est mitoyen jusqu'à l'héberge déterminée par l'actuelle couverture translucide curviligne de l'héritage n°2.*

*D. Il y a destination du père de famille en ce qui concerne la terrasse ouverte de 2,21 m X 5,71m. à l'étage de l'héritage n°1. »*

*L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et*

concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la Loi.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **Actions en garantie**

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

#### **Copropriété**

Pas d'application

#### **Dispositions administratives**

##### **Code du développement territorial (CoDT)**

##### **A/ Information circonstanciée**

##### **I/ Généralités :**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

**En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 il peut 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 notamment aux différents permis d'urbanisme.**

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

\* le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

\* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après

dénommé le « D.P.E » ;

\* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

\* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

## 2/ Informations

Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT relatif aux obligations sur le statut administratif des biens, renvoyant à l'article D.IV.97 du CoDT, les requérants déclarent que la Ville de Jemappes, interrogée par le notaire instrumentant a répondu ce qui suit par son courrier du 26 mars 2025 :

« (...)

*Maître,*

*En réponse à votre demande réceptionnée en date du 04/02/2025 relative à un bien (aux biens) sis au Avenue Foch, 709 à 7012 Jemappes, Rue du Docteur Liénard, 8 à 7012 Jemappes, cadastré division 22, section B n° 752G, 752H, 754N, 754P appartenant à (...) nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1S3,1<sup>0</sup> ; D.IV.97 ; D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) :*

### A. Certificat d'urbanisme (Art. D.IV.97)

*Est situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) :*

- zone d'habitat (22B0752/00G000) ;
- zone d'habitat (22B0752/00H000) ;
- zone d'habitat (22B0754/00N000) ;
- zone d'habitat (22B0754/00P000) ;

*Est situé au regard du Schéma de Développement du Territoire approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23/04/2024 en zone : centralité urbaine de pôle*

*Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.ER.W. du 16/11/2000 :*

- Zone d'habitat urbain de première couronne (22B0752/00G000) ;
- Zone d'habitat urbain de première couronne (22B0752/00H000) ;
- Zone d'habitat urbain de première couronne (22B0754/00N000) ;
- Zone d'habitat urbain de première couronne (22B0754/00P000) ;

*N'est pas soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme*

*Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable :*

- Aire B, de la première couronne (22B0752/00G000) ;
- Aire B, de la première couronne (22B0752/00H000) ;

*-Aire B, de la première couronne (22B0754/00N000) ;*

*- Aire B, de la première couronne (22B0754/00P000) :*

*N'est pas situé dans un Schéma d'Orientation Local.*

*N'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation*

*N'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal*

*N'est pas soumis à un droit de préemption par arrêté du Gouvernement.*

*Fait l'objet des particularité suivantes :*

*N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V. 1 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V. 13 du CoDT ;*

*N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V14 du CoDT ;*

*N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPAT*

*N'est pas classé en application de l'article 16 du CoPAT*

*Est 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 13 du CoPAT*

*N'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (pastillé / non pastillé)*

*N'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens de l'article D.IV.57 2° du CoDT*

*N'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 CoPAT*

*N'est pas frappé d'une servitude d'aspect architectural*

*Les données relative au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :*

*N'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT*

*N'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée au sens de l'article D.IV 57 4° du CoDT*

*N'est pas situé dans une réserve forestière au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*N'est pas situé dans un site Natura 2000 au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*Ne comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*Ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent*

*N'est pas exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV. 57 3° du CoDT (voir annexe SPW DG03)*

*N'est pas exposé à un risque naturel majeur (aléa d'inondation) au sens de l'article D.IV. 57 3° du CoDT*

*N'est pas repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols*

*Autres renseignements liés au bien :*

*Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons. (22B0752100G000) ; (22B0752/00H000) (22B0754/00N000) ;*

*Est situé le long d'une voirie régionale et pourrait être repris dans les limites d'un plan d'expropriation en raison de sa localisation. Le pouvoir expropriant serait le SPW — DGOI (A l'attention du Chef de District — Rue Defuisseaux 200 à 7330 Saint-Ghislain -065/76 04 20). (22B0754/OONOOO) ;*

*est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH approuvé par AGW 22112/2005). (22B0752/00G000) ; (22B0752/00H000) (22B0754/00N000) ;*

*se situe en zone d'assainissement collectif (22B0754/00P000) ;*

*B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99.) :*

*A fait l'objet depuis 1976 d'un permis d'urbanisme :*

*.. Permis d'urbanisme n° AB17650 relatif à la transformation d'un immeuble en rez-de-chaussée commercial et 7 logements autorisé le 14/11/2006 ;*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis d'environnement..*

*N'a pas fait l'objet d'une Déclaration environnementale.*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Unique.*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUR).*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUN).*

*A fait l'objet, dans les deux dernières années, de 2 certificats d'urbanisme n°1 :*

*.. CUI/2023-0265/ID/DD délivré le 10/02/2023 ;*

*.. CUI/2023-0262/ID/AS délivré le 14/02/2023 ;*

*N'a pas fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme n°2.*

*N'a pas fait l'objet d'une division.*

*N'a pas fait l'objet d'une Déclaration Urbanistique.*

*Fait l'objet d'un constat de travaux sans autorisation :*

*- UR/15/0112-2 en 2015 portant sur : la création de 9 logements non-autorisés ;*

*- AP/2019/197/UR18/222/VB en 2019 portant sur : (UR2016/P-V.003) (AB 17650) (Aménagement de 9 logements + 1 Rez commercial) logement insalubre ;*

*- AP1202410391 en 2024 portant sur : Non-respect du permis AB 17650 (création de 3 logements supplémentaires) et maintien du PV UR2016/P-V.003 ;*

*Fait l'objet d'un Pro-justitia référencé UR2016/P.V.003 en date du 15/03/2016 portant sur : Aménagement de 9 logements et d'un rez-commercial. Pour de plus amples renseignements, vous pouvez vous adresser à la Cellule Infraction, via l'adresse [infractionurba@ville.mons.be](mailto:infractionurba@ville.mons.be)*

*Ne fait pas l'objet d'un arrêté du Bourgmestre.*

*Fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité logement : Dos Log 313. Pour de plus amples renseignements, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements, via l'adresse [cellulelogement@ville.mons.be](mailto:cellulelogement@ville.mons.be)*

*Pour ce qui concerne les Permis Unique et Permis d'Environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse [environnement@ville.mons.be](mailto:environnement@ville.mons.be)*

*Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements, via l'adresse [cellulelogement@ville.mons.be](mailto:cellulelogement@ville.mons.be)*

*Pour ce qui concerne la présence de chemins et/ou sentiers (servitudes publiques de passage), vous pouvez interroger l'ASBL Itinéraires Wallonie - [info@itineraireswallonie.be](mailto:info@itineraireswallonie.be)*

#### *Observations*

*Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.(...) »*

#### a. Normes

Le bien est situé au plan de secteur de Mons-Borinage en zone d'habitat.

#### b. Autorisation en vigueur

A l'exception de ce qui est repris dans la lettre de la Ville de Mons précitée, le bien vendu :

- ne fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un autre permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier 1977, ni d'un autre certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2.

- *Règlement des autorités :*

L'adjudicataire devra se conformer aux règlements et prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, clôtures, alignements et niveaux à suivre, jardinets, trottoirs, embranchements d'égouts et autres questions de leur compétence, le tout sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Il aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef, à l'entière décharge du vendeur.

#### c. Déclarations du vendeur

A l'exception de ce qui est repris dans la lettre de la Ville de Mons précitée, le vendeur déclare :

- en application des articles D.IV.97 et suivants du CoDT, ne pas avoir connaissance d'autres informations à délivrer quant au statut administratif du bien.

- ne pas avoir réalisé d'autres actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D. VII.1.1, 2° et 7° et qu'aucun autre procès-verbal n'a été dressé.

d. Situation existante

Le notaire informe l'adjudicataire que le bien fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité** portant la référence Dos Log 313.

Il invite ce dernier à s'adresser à la Cellule Logements pour de plus amples informations ([cellulelogement@ville.mons.be](mailto:cellulelogement@ville.mons.be)).

**L'adjudicataire déclare avoir parfaitement connaissance de la situation dont question ci-dessus.**

Le notaire constate que le bien repris fait l'objet d'une situation infractionnelle au sens de l'article D.VII.1 du CoDT constatée par les constats de travaux sans autorisation suivants :

- UR/15/50112-2 en 2015 portant sur la création de neuf logements non autorisés ;
- AP/2019/197/UR18/222/VB en 2019 portant sur l'aménagement de neuf logements et un rez commercial – logement insalubre ;
- AP/2024/039/ en 2024 portant sur le non-respect du permis AB 17650 (création de trois logements supplémentaires) et maintien du PV UR2016/P-V.003.

Le bien fait l'objet d'un Pro-justitia référence UR2016/P.V.03 en date du 15 mars 2016 portant sur l'aménagement de neuf logements et d'un rez-commercial.

**L'adjudicataire déclare avoir parfaitement connaissance de la situation infractionnelle dont question ci-dessus. Il déclare avoir pris ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.**

Les parties se reconnaissent dûment informées de ce qui suit :

a) l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...)

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;

c) et l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription.

L'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle des conséquences de la situation urbanistique infractionnelle du bien vendu

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1er avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique.

3/ Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le propriétaire déclare que le bien n'est visé ni 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, repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ou soumis au droit de préemption visé à l'article D.VI.17 du CoDT.

#### 4/ Protection du patrimoine — Monuments et sites

Le propriétaire déclare que le bien 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...).

#### 5/ Zones à risque

Le propriétaire déclare que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

#### 6/ Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone à risque d'inondation, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016, ni dans un axe de ruissellement.

#### 7/ Périmètre de zone vulnérable

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas repris dans ou à proximité de périmètres « SEVESO » adoptés en application des articles D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir...). L'adjudicataire déclare avoir pu consulter l'information sur le site suivant : <http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>

#### 8/ Patrimoine naturel

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

#### B/ Données techniques — Équipements

##### 1. Aisance de voiries

Le propriétaire déclare que le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

##### 2. Alignement – Emprise

Le propriétaire déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

##### 3. Servitude légale et servitude d'utilité publique

La présente adjudication a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles qui résultent des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter les biens objets de la présente vente et au sujet desquelles les adjudicataires déclarent avoir pris toutes informations et en tout cas, dispenser le vendeur de fournir ici plus amples renseignements à ce sujet.

Pour autant que de besoin, le notaire instrumentant, attire l'attention de l'acquéreur aux présentes sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence éventuelle de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu et rappelle aux parties 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.

#### 4. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Interpellé par le Notaire au sujet de la réglementation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, qui impose l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieur à toute personne qui recourt aux services d'un tiers pour effectuer des travaux de construction, de transformation, de rénovation, de réparation, d'entretien, de finition, d'entretien, etc., le propriétaire déclare que lui ou les précédents propriétaires n'ont pas effectué dans le bien vendu, depuis le 1er mai 2001, des actes ou travaux visés par cette réglementation.

#### 5. Installation électrique

Le propriétaire déclare que l'objet de la présente vente comportent des unités d'habitation dans le sens des articles 8.4.2, 8.4.2.1, 8.4.2.2 et 8.4.2.3 du livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020 (ancien article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981), dont l'installation électrique n'ont pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux du 17 mars 2025 dressés par ACA ASBL il a été constaté que les installations ne satisfont pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de chaque installation dans les 18 mois qui suivent l'adjudication, à l'entière décharge du vendeur. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire 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 reconnaît avoir reçu un exemplaire des procès-verbaux.

#### 6. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments résidentiels et se rapportant à l'habitation, objet des présentes, ont été établis par l'expert énergétique Monsieur Romain QUATAERT à Couvin le 26 mars 2025 :

##### Boite 01 (ou 1) :

- Certificat numéro 202503251064 ;
- Classe énergétique : F ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 28.373 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 443.

##### Boite 1-1 (ou 11) :

- Certificat numéro 20250325001883 ;

- Classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 5.305 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 104.

Boîte 1-2 :

- Certificat numéro 20250325001708 ;
- Classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 9.174;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 158.

Boîte 02 (ou 2) :

- Certificat numéro 20250326003833 ;
- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 31.323;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 930.

Boîte 2-1 (ou 21) :

- Certificat numéro 20250325001576 ;
- Classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 5.133;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 111.

Boîte 2-2 (ou 22) :

- Certificat numéro 20250325001682 ;
- Classe énergétique : C ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 9.722;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 183.

Boîte 03 (ou 0-3) :

- Certificat numéro 20250326003622 ;
- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 39.087;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 969.

Boîte 3-1 (ou 31) :

- Certificat numéro 20250326003590 ;
- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 21.442;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 713.

Boîte 3-2 :

- Certificat numéro 20250326003324 ;
- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 30.933;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 888.

Boîte 04 (ou 0-4) :

- Certificat numéro 20250326003298 ;
- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an :

25.687 ;

- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 1.165.  
Le contenu de ces certificats a été communiqué par le vendeur à l'adjudicataire.  
L'original de ceux-ci seront remis par le vendeur à l'adjudicataire lorsque la vente sera définitive.

#### 7. Code Wallon du logement — détecteur incendie

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (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) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

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

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'équiper le bien de détecteurs d'incendie.

#### 8. Citerne mazout/gaz

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la détention d'une citerne à mazout d'une capacité 3.000 litres ou plus ou d'une citerne à gaz d'une capacité de 100 litres ou plus oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer en exécution de ce décret d'une déclaration environnementale de classe trois.

Le propriétaire déclare que le bien n'est pas concerné par ces dispositions.

#### C. Autres informations

##### 1. Panneaux publicitaires

Le bien ne fait pas l'objet d'un contrat de location pour panneaux publicitaires.

##### 2. Panneaux photovoltaïques

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

#### **Assainissement du sol en région wallonne**

##### 1. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 13 janvier 2025, énoncent ce qui suit : « *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

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

\* *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ?* **Non**

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

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant*

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant*

*Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant »*

##### 2. Déclaration de destination

###### A. Destination

Le bien est affecté à l'usage suivant : « Résidentiel » pour les logements et

« récréatif et commercial » pour parties non affectées au logement.

### B. Portée

Le propriétaire déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région Wallonne.

Pour autant que ses déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et des éventuelles obligations d'assainissement du sol qui seraient imposées quant au bien vendu, et que le prix de vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le propriétaire serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

### 3. Information circonstanciée

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

### **Observatoire foncier wallon**

Informées 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 » sis en zone agricole et/ou déclaré dans le SIGEC depuis au moins cinq ans.

Les parties, interpellées par le notaire soussigné quant à la localisation du bien vendu, déclarent que le bien **ne se situe pas** en zone agricole et **n'est pas** inscrit dans le SIGEC depuis au moins cinq ans.

En conséquence de quoi, il **ne sera pas** procédé à la notification de la présente adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire soussigné.

### 3. Certibeau

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire de l'entrée en vigueur, le 1er juin 2021, du décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau », et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 insérant dans la partie réglementaire du Code de l'eau un nouveau chapitre intitulé « Certification Eau des immeubles bâtis ».

Le vendeur déclare :

- que le bien vendu a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
  - qu'il n'a pas demandé la réalisation d'un CertIBEau ;
  - et, qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.
- L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **Situation hypothécaire**

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

#### **Transfert des risques – Assurances**

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

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

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

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

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

#### **Impôts**

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

#### **B. Conditions générales de vente**

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

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

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

##### **Adhésion**

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

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

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

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le Notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la Loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

Article 10.

#### Général

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

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

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

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

l'adjudicataire.

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

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le Notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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.

### ***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. du Code civil).

### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit

de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

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

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de

cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction 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 consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

#### ***Avertissement***

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

responsabilité.

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

### **C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.

#### **Confirmation de l'identité**

Le Notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la Loi.

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par Notaire Mathieu DURANT.

Le requérant a eu connaissance du projet de cet acte le sept avril deux mille vingt-cinq.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Saint-Ghislain, à la date précitée, et après commentaires donnés et lecture intégrale faite, l'acte est signé par Nous, Notaire.**

Suit la signature.

Pour expédition conforme.