

**S.P.R.L. Patrick LAMBINET & Agathe GENIN**  
**Notaires associés**  
**rue du Condroz 36 à 5590 CINEY**

VP CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES – ONLINE SUR BIDDIT

2019-0337/001-MPE

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES PUBLIQUES**  
**ONLINE SUR BIDDIT**

<b>Conditions de vente</b>
----------------------------

L'AN DEUX MIL VINGT, le vingt-trois décembre.

Nous, Maître **Agathe GENIN**, notaire à la résidence de Ciney, exerçant sa fonction dans la société "Patrick LAMBINET & Agathe GENIN, notaires associés SPRL", ayant son siège à 5590 Ciney, Rue du Condroz 36 Bte 1, avons été désignée \*\*\* pour procéder à l'adjudication des biens dont la désignation est reprise aux présentes, ainsi qu'aux opérations d'ordre.

Nous avons dès lors dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**COORDONNEES DE L'ETUDE**

Etude des Notaires associés Patrick Lambinet & Agathe Genin, rue du Condroz 36 à 5590 Ciney.

Téléphone : 083/21.10.50 – 083/21.48.55

Fax : 083/21.44.06

Mail : [etude@lgnotaires.be](mailto:etude@lgnotaires.be)

**IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE**

\*\*\*

<b>DESIGNATION DES BIENS</b>
------------------------------

**Description des biens**

**COMMUNE DE SOMME-LEUZE – 2<sup>ème</sup> division – NOISEUX**

Dans un ensemble immobilier d'une contenance totale de un hectare sept ares quarante-trois centiares (1ha 7a 43ca) se composant comme suit :

1/ Une parcelle de terrain en nature de pâture sise en lieu-dit « Gohestras », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale remontant à moins d'un an section E, numéro 0696/00LOP0000, pour une contenance de quarante ares quarante centiares (40a 40ca).

Revenu cadastral : 10,00 €

2/ Une parcelle de terrain en nature de pâture sise en lieu-dit « Gohestras », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale remontant à moins d'un an section E, numéro 0696/00POP0000, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-quatre centiares (7a 84ca).

Revenu cadastral : 2,00 €

3/ Une parcelle de terrain sise en lieu-dit « Gohestras », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale remontant à moins d'un an section E, numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance de cinquante-neuf ares dix-neuf centiares (59a 19ca).

Revenu cadastral : 31,00 €

Tel que cet ensemble immobilier était repris suivant titre comme suit :

Partie d'une parcelle de terrain sise en lieu-dit « Gohestras », cadastrée section E, numéro 696/C, pour une contenance totale de un hectare septante-six ares septante-neuf centiares (1ha 76a 79ca) ;

#### DOUZE LOTS VENTILES ET DESIGNES COMME SUIV : :

Le **LOT 1** : Une parcelle de terrain en nature de pâture sise en lieu-dit « Gohestras », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale remontant à moins d'un an section E, numéro 0696/00P0P0000, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-quatre centiares (7a 84ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de dalle.

Le **LOT 6** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00L0P0000, pour une contenance mesurée de six ares septante centiares (6a 70ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre ouvert.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 B 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 6 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10058.

Le **LOT 7** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00L0P0000, pour une contenance mesurée de sept ares quarante-trois centiares (7a 43ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre ouvert.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 C 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 7 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10059.

Le **LOT 8** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00L0P0000, pour une contenance mesurée de sept ares quatre-vingts centiares (7a 80a) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre fermé/maison d'habitation dont les finitions doivent être achevées.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 D 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 8 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10062.

Le **LOT 9** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00L0P0000, pour une contenance mesurée de huit ares quatre-vingts centiares (8a 80ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de dalle.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 E 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 9 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10060.

Le **LOT 10** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00L0P0000, pour une contenance mesurée de neuf ares soixante-sept centiares (9a 67ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de dalle.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 F 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 10 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10061.

Le **LOT 11** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de neuf ares trente-six centiares (9a 36ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de dalle.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 G 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 11 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10063.

Le **LOT 12** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de huit ares un centiare (8a 01ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre ouvert.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 H 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 12 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10064.

Le **LOT 13** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de huit ares cinq centiares (8a 05ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre ouvert.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 K 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 13 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10065.

Le **LOT 14** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de huit ares quatre-vingt-sept centiares (8a 87ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de gros œuvre ouvert.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 L 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 14 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 3 mai 2011, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10159.

Le **LOT 15** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de huit ares nonante-cinq centiares (8a 95ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de maison d'habitation.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 M 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 15 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 30 août 2010, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastre) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10160.

Le **LOT 16** : Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Héron, cadastrée section E, partie du numéro 0696/00A2P0000, pour une contenance mesurée de sept ares septante-cinq centiares (7a 75ca) ainsi que les constructions y érigées.

Actuellement à l'état de maison d'habitation.

Identifiant parcellaire réservé **E 696 N 2 P0000**

Tel que ce bien est repris sous LOT 16 et liseré bleu au plan de division dressé par le géomètre Benoît PERILLEUX, pour compte de la SPRL Bureau d'Etudes « C.A.R.T. », à Achet, en date du 30 août 2010, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 91101-10161.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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**

\*\*\*

### **Mise à prix**

La mise à prix du LOT 1 s'élève à vingt mille euros (20.000,00 €).

La mise à prix du LOT 6 s'élève à soixante mille euros (60.000,00 €).

La mise à prix du LOT 7 s'élève à soixante mille euros (60.000,00 €).

La mise à prix du LOT 8 s'élève à quatre-vingt mille euros (80.000,00 €).

La mise à prix du LOT 9 s'élève à vingt-cinq mille euros (25.000,00 €).

La mise à prix du LOT 10 s'élève à vingt-cinq mille euros (25.000,00 €).

La mise à prix du LOT 11 s'élève à vingt mille euros (20.000,00 €).

La mise à prix du LOT 12 s'élève à cinquante mille euros (50.000,00 €).

La mise à prix du LOT 13 s'élève à cinquante mille euros (50.000,00 €).

La mise à prix du LOT 14 s'élève à soixante mille euros (60.000,00 €).

La mise à prix du LOT 15 s'élève à cent dix mille euros (110.000,00 €).

La mise à prix du LOT 16 s'élève à cent dix mille euros (110.000,00 €).

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1 000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **Séance d'information en l'Etude du Notaire instrumentant**

Le notaire instrumentant organise une séance d'information en son étude le mardi 16 février **2021 à 14 heures** de manière à donner aux amateurs :

- Lecture commentée du présent cahier des charges ;
- Explications de la procédure « Biddit » ;
- Réponse à toutes questions.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 18 février 2021 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le ***vendredi 26 février 2021 à 14 heures***, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **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 vendredi 5 mars 2021 à 16 heures***.

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur la plateforme Biddit ainsi que sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) et [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), et ce, pendant quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

En outre, des insertions seront publiées dans le journal suivant : Vlan.

Il sera fait pareille publicité pour la revente éventuelle sur folle enchère, le tout à raison d'une par semaine au moins.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi à 16 heures et chaque samedi à 11 heures, et ce à partir du mercredi 20 janvier 2021 *jusqu'au mercredi 24 février 2021 inclus*.

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

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est actuellement libre de tout bail ou occupation quelconque.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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

#### **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.

#### **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 et administratives, 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.

#### **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 – conditions particulières**

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

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 n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Son titre de propriété, étant l'acte prévauté du \*\*\*, ne mentionne aucune servitude ou condition particulière.

#### **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 du Code civil.

#### **Dispositions administratives**

##### **- Prescriptions urbanistiques**

###### *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.

#### *Informations*

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Somme-Leuze, le 21 avril 2020, dont l'adjudicataire recevra copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

*« Le bien en cause :*

*1. ne fait pas l'objet d'une option particulière du Schéma de Développement Territorial.*

*2. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par Arrêté royal le 22/01/1979, modifié par le Schéma d'Orientation Local numéro 3, approuvé par Arrêté Ministériel du 15/06/2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*La zone d'habitat à caractère rural est soumise à l'application de l'article D.II.25 du Code précité.*

*La zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à l'habitat et compte tenu du nombre déjà important de gîtes sur notre territoire communal, le Collège communal, en sa séance du 14/11/2008, a émis le souhait qu'aucune nouvelle demande de construction ou de transformation d'un bien existant en un gîte ne soit introduite.*

*En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du Code susmentionné sont d'application.*

*3. Schéma de Développement Communal inexistant.*

*4. est situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°3 approuvé par Arrêté ministériel en date du 15/06/2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien*



*précité.*

*5. N'est pas situé dans un périmètre couvert par le Guide Régional d'Urbanisme (zone du Condroz).*

*6. Guide Communal d'Urbanisme inexistant.*

*7. n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, toujours valide.*

*8. n'est pas concerné par un plan ou projet d'expropriation.*

*9. n'est pas situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel.*

*10. n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.*

*11. n'est pas concerné par une inscription sur une liste de sauvegarde, classé ou situé dans une zone de protection et n'est pas situé dans un périmètre repris à la carte des sites archéologiques approuvée par le Gouvernement wallon en date du 15/05/2019 (non parue au Moniteur belge).*

*12. n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.*

*13. n'est pas repris dans la banque de données citée à l'article 10 du « Décret sol » du 05/12/2008.*

*14. n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de prévention d'un captage approuvé.*

*15. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure à notre connaissance.*

*16. n'est pas repris en zone inondable dans la Cartographie de l'aléa inondation du Sous-Bassin Hydrographique de l'Ourthe, adopté par le Gouvernement wallon le 10/03/2016.*

*17. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière à notre connaissance.*

*18. n'est pas repris dans un périmètre concerné par le Plan Habitat permanent tel qu'il a été adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 20/07/2017.*

*19. est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 10/11/2005. Le bien est actuellement raccordable à l'égout.*

*20. bénéficie, à notre connaissance, d'un accès à une voirie communale, suffisamment équipée, pourvue d'un revêtement et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour des informations plus précises sur l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité, nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Intercommunale des Eaux du Condroz, Rue des Scyoux 15 à 5360 Scy, 083/61.12.05 et avec ORES, Av. Albert 1er 19 à 5000 Namur, 081/244.211.*

*21. n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol à notre connaissance.*

*22. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site SEVESO.*

*23. a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré au nom de \*\*\* pour la construction de 19 habitations en date du 02/12/2005 et pour la modification des façades en date du 15/06/2007. Le site a fait l'objet d'un procès-verbal de constat de péremption de permis stipulant que les habitations Rue des Bergeronnettes 3 et Rue du Héron 13, 15 et 16 ne pouvaient être construites sans un nouveau permis préalable. Pour toutes les transformations éventuellement effectuées sur les habitations construites et validées, aucun permis n'a été sollicité. Nous invitons les futurs acquéreurs à bien vérifier la régularité et la conformité de la construction par rapport aux permis obtenus car certaines infractions urbanistiques ne se*

***prescrivent pas et les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci.***

*24. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans.*

*25. n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 et non périmé.*

*26. n'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.*

*27. n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique.*

*Veillez noter qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 sans avoir obtenu le permis requis au préalable. De même, il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et d'urbanisation (articles D.IV.81 à 87).*

*Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le décret régional wallon concernant la performance énergétique des bâtiments (PEB) qui prévoit que les maisons mises en vente depuis le 1er juin 2010 devront obligatoirement disposer d'un certificat énergétique valide.*

*Veillez noter que par décision du 24/08/2000 du Conseil communal, la commune de Somme-Leuze a repris les voiries intérieures du Domaine.*

*De même, la copropriété du Domaine a été liquidée en date du 01/12/2010 lors de l'assemblée générale. »*

**Il est ici précisé que les numéros 13, 15 et 16 de la rue du Héron dont question ci-avant dans les renseignements urbanistiques (péremption de permis) correspondent respectivement aux lots 9, 10 et 11 repris au plan de division prévanté.**

**Absence d'engagement du vendeur**

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

**Division urbanistique**

Conformément à l'article 102 du CoDT, la vente des lots repris aux présentes a fait l'objet d'une notification de division à l'administration communale de Somme-Leuze et à la Direction Générale régionale de Namur de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, par lettres recommandées en date du 9 juin 2020. Le vendeur a en effet déclaré que, suite à cette division, TOUS les « lots » ainsi formés recevront CHACUN l'affectation suivante :

« parcelle de terrain destinée à l'habitation ».

**L'administration communale de Somme-Leuze** a répondu ce qui suit par courrier daté du 19 juin 2020 :

*« Par la présente, nous vous informons que le Collège communal en sa séance du 18/06/2020 a pris connaissance du courrier du 09/06/2020, réceptionné le 12/06/2020, concernant la division d'une propriété sise à Noiseux, Rue du Héron, cadastrée 2 E n696l, 696p et 696a2, appartenant à \*\*\*.*

*Considérant que l'opération concernée est un acte de vente de parties de propriété (vente des lots, construits ou non, tels qu'ils avaient été prédéfinis lors du permis d'urbanisme groupé délivré à \*\*\* en date du 02/12/2005) ;*

*Considérant que le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural, au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par AERW du 22 janvier 1979 ;*

*Considérant que le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural, au Schéma d'Orientation Local approuvé par Arrêté ministériel du 15/06/2004 ;*

*Considérant que l'opération ne répond pas aux conditions pour lesquelles un permis d'urbanisation serait requis ;*

*Le Collège a émis un avis de principe favorable sur l'opération proposée. »*

La **Direction Générale régionale de Namur** a répondu ce qui suit par courrier daté du 18 juin 2020 :

« *Les pièces accompagnant votre courrier du 12/06/2020 ne permettent pas d'émettre un avis quant au respect de l'article D.IV.102 du CoDT. En effet, il manque le renseignement suivant :*

- *L'acte de vente est-il consécutif à une décision de justice ?*

*Je vous prie donc de me faire parvenir les pièces manquantes afin que je puisse émettre les observations tel que prévu audit article. »*

Par mail daté du 3 août 2020 adressé à la Direction de Namur du Département Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (SPW) par le notaire soussigné, ce dernier a répondu ce qui suit : « *\*\*\* (\*\*\*)*. »

Ladite Direction Générale régionale de Namur n'a pas donné de suite à ce dernier courriel.

#### *Servitudes "par destination du père de famille" et servitudes conventionnelles*

##### *Généralités :*

La division de l'ensemble immobilier prévanté a pour conséquence de faire naître entre les lots qui en sont issus, et appartenant à des propriétaires distincts, une situation de fait constitutive de servitudes. Ces servitudes trouvent leur origine soit dans la « destination du père de famille » consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil soit dans la volonté des parties.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les lots, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division de l'immeuble.

De manière générale, sont visés tous les services fonciers établis sur un lot au profit d'un autre, ainsi que les mitoyennetés entre les propriétés contigües, que révéleraient la configuration ou l'usage des lieux.

En particulier, il en est notamment ainsi:

- des vues et jours qui pourraient exister d'un lot sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, d'aération, et cætera;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et cætera.), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, en surface ou en altitude ;
- et cætera.

##### *Règlement général sur la protection de l'environnement*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui serait exposé ci-avant dans la réponse de l'urbanisme, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE ;
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

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 délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT.

Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis (exception faite du permis d'urbanisme dont mention dans les renseignements urbanistiques), depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

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. Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur déclare que le bien (chaque bien) est actuellement affecté à usage de parcelle de terrain destinée à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis (exception faite du permis d'urbanisme délivré le 2 décembre 2005 pour la construction de 19 habitations) ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

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', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### Code wallon du Logement

L'adjudicataire déclare que son 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 ;

- \* ainsi que 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.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est PAS pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Le vendeur déclare que le bien :

- \* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

- \* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

- \* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- \* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

- \* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> ;

- \* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

- \* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...).

#### Conduites et canalisations souterraines

En outre, l'adjudicataire se déclare averti de la possibilité de vérifier sur le site internet du CICC (<http://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans les biens ou à proximité des biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés aux biens.

#### **- Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### **- Environnement – gestion des sols pollués**

##### Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. *Information disponible*

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 9 décembre 2020 énoncent chacun ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu des extraits conformes.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, préalablement aux présentes.

B. *Déclaration de non-titularité des obligations*

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

C. *Déclaration de destination non contractualisée*

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession 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.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'adjudicataire (à confirmer par ledit adjudicataire) n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. *Information circonstanciée*

Le vendeur (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 de l'extrait conforme.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Certificats de performance énergétique (en ce qui concerne exclusivement les lots 15 et 16)

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments applicables en Région wallonne aux bâtiments résidentiels existants.

Conformément aux articles 33 et suivants du Décret du parlement wallon relatif à la performance énergétique des bâtiments du 28 novembre 2013, le vendeur déclare que :

-un certificat de performance énergétique se rapportant au lot 15 a été établi en date du 26 octobre 2020 par l'expert énergétique CERTINERGIE, à Verlaine, ce certificat mentionne le code unique 20201026023284.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

-un certificat de performance énergétique se rapportant au lot 16 a été établi en date du 26 octobre 2020 par l'expert énergétique CERTINERGIE, à Verlaine, ce certificat mentionne le code unique 20201026023484.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

Primes

- *Informations destinées à l'adjudicataire*

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

- *Informations destinées au vendeur*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation, 2) achat, 3) construction, 4) démolition, 5) restructuration, 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

**Autres polices administratives**

Dossier d'intervention ultérieure

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

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

**Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré ne pas être en possession d'un tel dossier, l'adjudicataire déclare en avoir été informé et en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du curateur prénommé.**

Contrôle de l'installation électrique (en ce qui concerne exclusivement les lots 15 et 16)

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente (lot 15 et lot 16) est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un

contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 23 octobre 2020, dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation dans les 12 mois qui suivent la date dudit procès-verbal de contrôle, à l'entière décharge du vendeur. Au terme d'un délai de 12 mois à compter dudit procès-verbal de contrôle, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. 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 recevra lors de l'adjudication un exemplaire dudit procès-verbal.

#### **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.

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 à l'adjudicataire comme c'est le cas en l'espèce.**

#### **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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **Compétence judiciaire – Droit applicable**

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celles des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

### **B. CONDITIONS GENERALES 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](http://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 personnes désignées 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.

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](http://biddit.be)**

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une

enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

## **Système d'enchères**

### Article 10.

#### Général

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

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

## **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2.500,00 € (deux mille cinq cents euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500,00 EUR) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

### **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.

**La présente vente n'est en l'espèce pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire de sorte que l'adjudication sera ferme et définitive.**

### **Subrogation légale**

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

## **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C. civ.).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt-huit pour cent (28 %), pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €) ;

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

### **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 de plein droit, 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.

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de



huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

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

## **Avertissement**

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

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

## **C. LES DEFINITIONS**

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

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1/ PROCURATION**

Par la signature du procès-verbal d'adjudication publique, le requérant et chaque adjudicataire confèrent tous pouvoirs à :

- 1) Mademoiselle Virginie RAU, juriste, à Marloie;
- 2) Monsieur Jean-Pascal DUBOIS, collaborateur, à Ciney;
- 3) Madame Eloïse LAMBERT, collaboratrice, à Dorinne ;
- 4) Madame Jane JORDENS, collaboratrice, à Ciney ;
- 5) Madame Caroline RASQUIN, juriste, à Ciney ;
- 6) Madame VANMANSART Stéphanie, juriste, à Natoye.

Agissant ensemble ou séparément à l'effet de le représenter à l'acte de quittance, acte de radiations hypothécaires et/ou acte d'ordre et clôture d'ordre terminant la procédure de saisie exécution immobilière dont question, en vue de renoncer irrévocablement à la **subrogation légale** qui s'opérera au profit de l'adjudicataire dans les droits de créanciers inscrits du chef de paiement de son prix et conformément à l'article 1251, 2° du Code Civil.

Aux fins ci-dessus, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

### **2/ ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les requérant, vendeur et adjudicataire feront élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

### **3/ ADHESION**

Toutes les clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur de même que les clauses, charges et conditions générales et sauf dérogation aux présentes et/ou au procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

### **4/ FRAIS**

Il est précisé que le déficit éventuel entre les frais réels et le tantième réclamé à l'adjudicataire sera considéré comme faisant partie des frais privilégiés.

### **5/ CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissances des personnes citées aux présentes et les dénomination et siège social des personnes morales tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

### **6/ DROIT D'ECRITURE**

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

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Ciney, à la date précitée , Nous, Notaire, avons signé le présent procès-verbal.