

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
D'ADJUDICATION

N° 2026/13354
Du 27.05.2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le vingt-sept mai.

Nous, Maître François GILSON, notaire résidant à Paliseul, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

A LA REQUETE DE

On omet

RAPPEL DE LA PROCEDURE

On omet

Ceci exposé,

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, avons dressé ainsi qu'il suit, le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique online des biens décrits ci-après.

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. Les procurations.

A. CONDITIONS SPECIALES

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du Notaire François GILSON
Adresse : 6850 PALISEUL, Grand-Place, 43
Téléphone : 061/53.31.90
e-mail : francois.gilson@belnot.be

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE BOUILLON – PREMIERE DIVISION – BOUILLON

1. Une maison-commerce sis « Grand-Rue 16 », cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent section **C** numéro **0036 P0000** pour une contenance de soixante-quatre centiares (64ca) – Revenu cadastral non indexé : 941,00€
2. Une maison-commerce sis « Grand-Rue 18 », cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent section **C** numéro **0037 P0000** pour une contenance de soixante-trois centiares (63ca) – Revenu cadastral non indexé : 951,00€
3. Une maison-commerce sis « Grand-Rue 20 », cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent section **C** numéro **0038 P0000** pour une contenance de nonante-six centiares (96ca) – Revenu cadastral non indexé : 1.727,00€
4. Un jardin sis en lieu-dit « rue des Augustins », cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section **C** numéro **0099 P0000** pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares (85ca) – Revenu cadastral non indexé : 0,00€

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

On omet

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à cent quarante-sept mille euros (147.000,00 €).

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros zéro cent (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros zéro cent (1.000,00 €) 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 **15 juillet 2026** à onze heures (11h00). Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **23 juillet 2026** à onze heures (11h00), sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **29 juillet 2026** à dix heures trente (10h30).

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pris en l'étude.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien vendu est libre de bail et d'occupation.

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.

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, 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 sont erronées, imprécises ou incomplètes.

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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 ne pas avoir connaissance de l'établissement d'une servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, les titres de propriété ne mentionnant par ailleurs aucune servitude ni condition spéciale.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire 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 propriétaire 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 sur cette vente.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial (CoDT)

a. Mentions et déclarations urbanistiques :

Le requérant déclare que :

- le bien est repris en zone d'habitat,
- que le bien objet des présentes n'est concerné par aucun droit de préemption, plan d'expropriation ou de remembrement, ordonnance d'insalubrité ou réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, ni inscrit sur une liste de sauvegarde ou classé,
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du Code du Développement Territorial et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien à l'exception du permis,
- que le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

b. Pour satisfaire aux dispositions du Code de Développement Territorial (CoDT) le notaire soussigné a interrogé l'administration de la Ville de Bouillon en date du vingt-quatre avril deux mille vingt-six.

En date du vingt et un mai suivant, ladite administration a notamment répondu ce qui suit :

« *Les biens en cause sont situés :*

- *en zone d'habitat au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 décembre 1984 et qui n'a pas*

cessé de produire ses effets pour le bien précité. Le fait d'être situé en zone d'urbanisation ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune ;

- ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) - anciennement plan communal d'aménagement;*
- ne sont pas situés dans le périmètre d'un site NATURA 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;*
- sont soumis à l'application des guides régionaux d'urbanisme suivants :
 - guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*
 - guide régional relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;**
- sont situés dans un périmètre soumis à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme approuvé par l'A.M. du 13 décembre 1976 modifié par l'A.M. du 10 février 2006 ;*
- sont compris dans le périmètre d'application du Schéma de développement communal (SDC)(document à valeur indicative (non réglementaire)) - (anciennement Schéma de Structure Communale) – adopté par le Conseil communal en date du 17/05/2016 et applicable depuis le 13/11/2016 et sont situés :
 - en zone de centre urbain (art. 2.1.1. des Options du SDC) ;*
 - dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA) (art. 2.13.3. des Options du SDC);**NB : Si l'urbanisation des terrains concernés est en écart aux dispositions du SDC, une demande de certificat n°2 ou une demande de permis d'urbanisme avec demande d'écart au SDC est requise pour garantir la faisabilité du projet souhaité. Le Schéma de Développement communal (SDC) est consultable à l'administration communale et sur le site internet de la DGO4 – données en ligne ;**
- est soumis au protocole adopté Conseil Communal en date du 29/09/2022 concernant les gîtes touristiques ;*
- ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;*
- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15, ni classés en application de l'article D.16 et suivants, ni situés dans une zone de protection visée à l'article D.21, ni localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article D.11 – D.12 - du Code du Patrimoine ;*
- sont situés dans le périmètre de la carte archéologique (art.D.13 et D.14 du Code du Patrimoine);*
- ne sont pas repris pastillés à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel ;*
- n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;*
- n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*
- n'ont fait l'objet d'une déclaration de classe 3 / permis d'environnement / permis unique conformément aux dispositions des articles 82 et 83 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;*
- ont fait l'objet d'un arrêté d'évacuation par Mme la Bourgmestre en date du 25 juillet 2025 suite à une enquête de salubrité déclarant les biens inhabitables et surpeuplés.*

Information relative à la voirie et aux impétrants:

Les terrains sont desservis par : une voirie communale à l'état naturel, une conduite

communale pour la distribution d'eau, un réseau est nécessaire pour la distribution d'électricité.

Les terrains sont situés en zone d'assainissement collectif, égout existant connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée.

Nous tenons également à vous signaler que ces biens, à notre connaissance :

- sont situées en tout ou en partie dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP) ;*
- ne sont pas situés dans un périmètre de reconnaissance économique ;*
- ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.*
- sont situés dans le Parc de l'Ardenne Méridional ;*
- ne sont pas situés en zone de prévention de captages ;*
- ne sont pas situés à proximité (à moins de 50m) d'un cours d'eau ;*
- sont situés dans une zone à risques d'inondations comme définie dans la carte de l'aléa d'inondation adoptée par le G.W. le 04 mars 2021 (Aléa faible) ;*
- ne sont pas situés à moins de 200m d'une vue remarquable (ADESA);*
- ne sont pas à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie(s) remarquable(s);*
- ne sont pas situés dans une zone où des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;*
- ne sont pas à proximité (à moins de 20m) d'un axe de ruissellement concentré ;*
- ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
- ne sont pas concernés par un versant supérieur à 30°(contraintes modérées) ;*
- ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*

A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal sur le bien en question.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »

c. Absence d'engagement du requérant :

Le requérant a déclaré 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 Code du Développement Territorial.

d. Information générale : Il est en outre rappelé que :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis requis n'a pas été obtenu,
- il existe des règles relatives à la péremption des permis,
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

L'article D.IV.72 du CoDT permet de faire certifier sur place, par les soins du collège des bourgmestres et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux.

II. Le requérant a déclaré que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année,
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde,
- ni repris à l'inventaire du patrimoine,
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement Territorial.

III. Le requérant a déclaré n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT,
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, d'une ordonnance d'insalubrité,
- soit concerné par la législation sur les monuments et sites, mines, minières, carrières et sites désaffectés, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés,
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Déclaration

Suivant les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, le bien :

- ne fait l'objet d'aucune charge publique (obligations, prescriptions, ...) de nature à diminuer la valorisation apparente de l'immeuble.
- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage » et est repris en zone d'épuration collective au plan d'assainissement par sous bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.
- 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.

ENVIRONNEMENT – ETAT DU SOL

a) Permis d'environnement

Le propriétaire déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

b) Etat du sol – Information - Garantie

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 15 avril 2026, énoncent ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens

du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

L'adjudicataire précisera la destination qu'il entend affecter au bien dans le procès-verbal d'adjudication.

2) Portée

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

D) Information circonstanciée

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

REGLEMENTATION EN MATIERE DE CITERNE A MAZOUT

Le requérant déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien. Il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

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 ultérieur (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 construction ;
- 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).

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), 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 05 décembre 2023 dressé par NORMEC BTV, il a été constaté que l'installation du bien sis « Grand-Rue 18 » satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général sur les installations électriques (RGIE), l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 05 décembre 2023.

Pour ce qui concerne les biens sis « Grand-Rue 16 et 20 », le contrôle de l'installation est en cours de réalisation.

L'adjudicataire recevra un exemplaire de chaque procès-verbal de contrôle de l'installation électrique au plus tard le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

CERTIFICAT P.E.B. (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Il est rappelé le contenu des arrêtés du Gouvernement wallon relatifs à la certification des bâtiments résidentiels existants et plus particulièrement du décret du vingt-novembre deux mille treize.

Une copie des certificats PEB établis par CERTINERGIE SPRL, certificateur PEB de bâtiment résidentiel existant agréé, en date du 07 avril 2021, sous les références 20210407009455 (Grand-Rue, 16) 20210407014912 (Grand-Rue, 18) et 20210407008071 (Grand-Rue, 20) seront remis à l'adjudicataire.

CERTIBEAU

Le requérant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

La réalisation d'un CertIBEau n'est dès lors pas obligatoire.

ZONES INONDABLES

Conformément à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa faible d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, à la suite du débordement « naturel » de cours d'eau.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations>

POINT DE CONTACT FEDERAL – INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES(CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

ZONES VULNÉRABLES

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties des prescriptions du Décret wallon du huit mai deux mil huit concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, qui stipule que les périmètres visés à l'article D.II.31, §2 du CoDT doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière.

Le notaire instrumentant signale à ce propos que :

- 1) lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- 2) les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir;
- 3) dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit : «Lorsque le périmètre de zones vulnérables visés à l'article D.II.31, §2 du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des

personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles D.IV.1, D.IV.4, et D.IV.22 du code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ».

SEVESO

Il est rappelé que, suivant l'article D.IV.57 du Code du Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est illimité (commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets juridiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne se situe pas dans une zone « Seveso ».

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 propriétaire 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 propriétaire 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.

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 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,
- 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, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur ayant 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, compareisse 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. Cependant, 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 défaillants 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 cinq mille euros (5.000,00€)**.

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 cinq mille euros (5.000,00€)** 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 cinq mille euros (5.000,00€)** 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 **cinq mille euros (5.000,00€)**.

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 **cinq mille euros (5.000,00€)**.

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, à l'ouverture des enchères, 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.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort

pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire. L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué 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-huit pour cent (28%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00€);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00€) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00€);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%) 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante pour cent (15,60%) 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 vingt pour cent (15,20%) 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 septante pour cent (14,70%) 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-cinq pour cent (14,55%) 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 zéro quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00€) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00€);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00€) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (375.000,00€) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000,00€) ;
- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000,00€) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00€) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00€) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000,00€) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000,00€) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000,00€) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000,00€) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000,00€) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000,00€) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000,00€) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'un million d'euros (1.000.000,00€) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00€) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00€) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00€) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00€) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00€) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00€).

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité,

l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est prévu à l'article 24 pour le paiement du prix. 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 puisse exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

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

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, 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.
- à défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code

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

- dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un créancier requérant, 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 qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online**: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement ;
- **L'enchère automatique** : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- **L'offrant** : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimum** : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- **La clôture des enchères** : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- **L'adjudication** : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- **Le moment auquel l'adjudication est définitive** : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- **Le notaire** : le notaire qui dirige la vente.
- **Le jour ouvrable** : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le Notaire GILSON, soussigné, certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des comparants correspondent aux données reprises dans la carte d'identité.

Les comparants confirment l'exactitude de ces données.

En outre, ils marquent leur accord exprès sur la mention du numéro du registre national dans le présent acte.

Chacun des comparants, présent ou représenté comme il est dit, déclare ne pas être frappé d'incapacité, ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cent euros zéro cent (100,00).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le vingt-six mai deux mille vingt-six.

DONT PROCES-VERBAL,

établi en mon étude à Paliseul, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le requérant représenté comme dit ci-avant et Nous, Notaire.