



LD0001483

Transcription	Enregistrement	Droits estimés	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Form. post acte	Réf. dossier	Honoraire	Répertoire
/	BSJ Charleroi 1	50 €	50€	N	/	JG/18598	/	2025/28

**- CAHIER DES CHARGES (Biddit) II -**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE SEPT JANVIER,**  
Devant Nous, Maître Alain van DOORSLAER de ten RYEN, notaire associé à la résidence de Florennes, détenteur de la minute  
Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

premier  
rôle





deuxième  
rôle



**A. Conditions spéciales de vente**

**DESIGNATION DES BIENS IMMEUBLES**  
**COMMUNE DE GERPINNES - 2ième division LOVERVAL - Article 8**

Une maison avec jardin et dépendance, sise Rue Ry de Saint-Ry 18, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro 0008N8P0000, pour une contenance de dix ares septante-neuf centiares (10 a 79 ca).

Revenu cadastral : € 505,00.

Tel que ce bien que le bien prédécrit figure pour partie (étant la maison d'habitation de cinq ares septante-neuf centiares), sous lot 71, en un plan dressé le 20 octobre 1983 par le géomètre-expert immobilier Michel PREVOT, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par le

Tel que le bien prédécrit figure pour partie (étant la parcelle de terrain boisée) de cinq ares) en un plan dressé par le géomètre PREVOT, prénommé, en date du 13 décembre 1991, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par aux indications duquel la partie acquéreuse devra se conformer.

***Le bien vendu est vendu dans son état actuel y compris les éventuels encombrants et/ou déchets présents dans le bien vendu. L'adjudicataire fera son affaire personnelle du déblaiement des encombrants et/ou déchets présents dans le bien vendu 'le moment où l'adjudication est définitive'.***

*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 PROPRIETE**

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **190.000,00 euros**.

**Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **mille euros**. 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.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **05 mai 2025 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **13 mai 2025 à 11 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 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 **19 mai à 11 heures**.

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

La présente n'est **pas** réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

**Visites et mesures de publicité**

Le bien pourra être visité par les candidats sur place moyennant contact préalable de l'auxiliaire notarial GIL (**0473/63.15.13**).

L'adjudication sera précédée des **mesures de publicité** suivantes :

- Publicités informatisées via Immoweb;
- Panneautages physiques de l'immeuble exposé en vente ;

**Transfert de propriété**

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

**Jouissance – 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.

**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

troisième  
rôle



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.

**La présente vente elle ne donne pas lieu à la garantie des vices (articles 1649 et suivants du Code civil), ni à la rescision pour lésion (article 1684 du Code civil).**

#### Limites – Contenance

La superficie n'est **pas garantie** quelle que soit la différence entre la superficie mentionnée et la superficie réelle, même si cette différence excède cinq pour cent.

Le notaire soussigné déclare s'en référer aux désignations, limites et contenance telles que figurées à l'extrait de matrice et au plan cadastral, éléments dont l'adjudicataire déclare avoir pris connaissance.

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, 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 que le bien est grevé des servitudes suivantes reprises dans son titre de propriété, à savoir un acte reçu par l

et reprenant ce qui suit :

« 1) L'acte prévauté reçu par l \_\_\_\_\_, prénommé, en date de \_\_\_\_\_ portant vente par la \_\_\_\_\_ »

d'une partie du bien objet de la présente vente, étant la maison d'habitation d'une contenance de cinq ares septante-neuf centiares, contient les stipulations suivantes reproduites ici littéralement :

"III. Les parties déclarent que la présente vente n'affecte en rien les droits de \_\_\_\_\_ à l'égard des entrepreneurs, avec lesquels elle a passé contrat pour la construction de l'ensemble de petites propriétés terriennes dont l'immeuble vendu fait partie. Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer à l'achèvement des travaux de construction ni à l'aménagement des abords. Les droits que \_\_\_\_\_ possède après la réception définitive des travaux, en vertu de la loi, à l'égard des architectes et entrepreneurs (et notamment les droits résultant des articles 1792 et 2270 du Code Civil), passent aux acquéreurs à partir de "la signature du présent acte de vente.

A l'égard de l                    les emprunteurs ne pourront en aucun cas se prévaloir d'un droit résultant du contrat précité.

IV. Jusqu'au paiement complet du solde restant dû sur le prix de vente et en tous cas pour une durée de vingt ans, à partir "de ce jour, il est interdit :

d'affecter le bien vendu en tout ou en partie, à un débit de boissons, ou à usage de commerce;

d'aliéner, de donner en location, ou de laisser occuper par un tiers, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du bien "vendu;

de faire tous travaux de construction, démolition ou transformation, quels qu'ils soient, sans l'accord préalable et écrit "de

de faire figurer à n'importe quel endroit du bien vendu, des réclames de quelque nature que ce soit, panneaux, "peintures, affiches, etcaetera...

V. Jusqu'au paiement complet du solde restant dû sur le prix de vente et en tous cas pour une durée de vingt ans, à partir "de ce jour, les acquéreurs s'engagent :

à occuper personnellement le bien acquis, à entretenir "bâtiments et jardin et, le cas échéant, à défricher les terres "incultes dans les deux ans de la vente;

à clôturer le terrain vendu de haies vives d'une hauteur de cinquante centimètres à voirie et d'un mètre cinquante centimètres maximum derrière les bâtiments; toute autre clôture "en maçonnerie ou en béton notamment est formellement interdite..

La clôture sera placée sur la limite lorsque les propriétés voisines sont de petites propriétés terriennes qui sont donc soumises aux mêmes conditions; lorsque les voisins sont des tiers, les acquéreurs devront, pour la plantation des haies, respecter le droit commun.

Dans tous les cas, les acquéreurs ne pourront exiger de                    une participation dans les frais d'établissement et "d'entretien de la clôture. Les acquéreurs interviendront éventuellement dans le prix d'établissement des clôtures qui "existeraient déjà d'un ou de plusieurs côtés du terrain vendu;

à entretenir les plantations aménagées sur le bien vendu par                    et ne pas en modifier l'agencement; les arbres ou les arbustes qui auraient péri seront remplacés par les soins des acquéreurs par des arbres ou des arbustes de même essence, au même endroit;

à entretenir régulièrement les peintures des menuiseries extérieures et les badigeons de façades. Les peintures des menuiseries devront être renouvelées au moins "tous les trois ans et les badigeons au moins tous les dix ans.

Afin de conserver l'harmonie de chaque ensemble de petites propriétés terriennes, la teinte d'origine des peintures et "badigeons ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit d

"Si les propriétaires négligent l'entretien des peintures et badigeons ou modifient la couleur sans l'accord préalable et écrit d                    celle-ci pourra se substituer à eux et faire exécuter les travaux de peinture à leurs frais;

à entretenir sur la largeur de leur parcelle à front de rue, les bandes gazonnées et les trottoirs et à maintenir ces derniers en bon état d'utilisation.

"t) dans le cas où ils auraient reçu de                    'accord préalable et écrit d'aliéner le bien, à imposer aux nouveaux acquéreurs, les présentes conditions générales de vente en les reproduisant dans l'acte d'aliénation.

quatrième  
rôle



VI. Pour une période de vingt ans, à partir de ce jour [ ] peut se réserver le droit, en cas d'aliénation du bien, d'exiger une indemnité journalière qui peut être égale au maximum "à vingt francs pour cent (20%) du prix de vente initial.

VII. Les acquéreurs prendront à leur charge toutes les obligations qui découlent des conventions éventuelles conclues entre [ ] et la société d'électricité, notamment en ce qui "concerne la consommation minimum d'électricité garantie.

VIII. Si le chantier est équipé d'une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront pour leur part toutes les charges et obligations qui découlent de l'existence de "cette antenne et du raccordement au réseau de distribution du bien vendu. Dès lors, il est interdit aux acquéreurs d'installer quelque antenne que ce soit sur le toit de l'habitation ou sur le terrain vendu.

Pour tout équipement collectif du chantier (station d'épuration, groupe hydrophore, etcætera...) quel qu'il soit, les acquéreurs reprendront pour leur part toutes les charges et obligations qui découlent de l'existence de cet équipement

Les acquéreurs s'engagent à payer à [ ] ou à tout autre organisme ou personne qui serait par la suite substitué dans les droits d [ ] les montants qui leur seront réclamés comme intervention dans les frais de gestion, de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'amortissement de ces équipements, qu'ils fassent usage ou non des raccordements en ce qui concerne l'antenne collective pour radio et télévision.

Les murs, pignons et clôtures à cheval sur les limites du bien vendu et des biens contigus appartenant ou ayant "appartenu [ ], sont mitoyens et sont repris comme tels dans le calcul du prix de vente.

Les acquéreurs s'engagent à reprendre la police d'assurance-incendie que [ ] a contractée pour la petite propriété terrienne susmentionnée et dont ils paieront la prime.

"En cas de contravention à l'une de ces conditions, la vente sera résiliée de plein droit et sans mise en demeure.

#### INSPECTION

Les acquéreurs autorisent l'inspection du bien acquis par les délégués de [ ] et par les délégués du Ministre qui a le logement dans ses attributions, afin de leur permettre de s'assurer de l'observance des stipulations du présent acte.

#### Conditions particulières

La venderesse signale que, conformément au plan de mesurage annexé aux présentes, la parcelle vendue est traversée par des canalisations d'électricité.

De ce fait :

1. Les intercommunales INTERHAINAUT et IEBC bénéficieront d'une servitude perpétuelle et continue sur toute la longueur de leurs installations. Elles auront un droit d'accès "permanent aux installations, qu'elles pourront compléter, entretenir et déplacer comme elles l'entendent;
2. L'entretien de l'assiette de servitude incombe au propriétaire de la parcelle. Les intercommunales étant quant à elles tenues de remettre les lieux en état après toute intervention de leur part;
3. Sur le tracé de la servitude, les riverains ne pourront :  
entreprendre des travaux de terrassement ou de construction sans avoir au préalable prévenu les sociétés "distributrices;  
d'établir des plantations à moins d'un mètre de la limite de servitude.

"4. Tout déplacement ou modification des installations existantes seront à charge des demandeurs.

"La venderesse signale que, conformément au plan de mesurage annexé aux présentes, la parcelle vendue est traversée par une conduite d'eau.

"Cette conduite constitue une servitude au profit des biens desservis par celle-ci

Les acquéreurs s'engagent :

1. à maintenir cette conduite, à ne pas la déplacer et à supporter éventuellement le coût des dégâts qu'ils y auraient occasionnés;

à ne pas planter des arbres à haute tige à moins de deux mètres et des arbres à basse tige à moins d'un mètre de la conduite en question;

à ne pas s'opposer aux travaux d'entretien, de réparation ou autres, quitte à réclamer à la commune ou à la société intéressée tous dommages occasionnés à leur bien ensuite de ces travaux.

2) L'acte de vente préventé reçu par le

Il la parcelle de terrain visée à une contenance de cinq ares, contient les stipulations suivantes reproduites ici littéralement :

Conditions spéciales

La présente vente est en outre consentie aux conditions particulières figurant à la déclaration de la partie venderesse en date du onze août mil neuf cent nonante-deux qui restera annexée aux présentes.

La partie acquéreuse s'engage formellement à s'y conformer strictement à l'avenir, tant pour elle-même que pour ses héritiers, ayants-cause et ayants-droits à tous titres.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

L'adjudicataire devra respecter, à l'entière décharge du propriétaire actuel et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

Actions en garantie

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

Copropriété - acte de base.

Pas d'application sur cette vente.

Etat 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.

cinquième  
rôle



## URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Requise à cet effet, la Commune de Gerpennes a répondu par sa lettre du 19 décembre 2023 ce qui suit (extrait littéral sélectif) :

PROVINCE DU HAINAUT  
ARRONDISSEMENT DE  
CHARLEROI  
COMMUNE DE GERPINNES

Date de la lettre : 19/12/2023

Gerpennes le 19/12/2023

Me de LOVINFOSSE  
van DOORSLAER  
Notaires

Rue de Mettet, 68

5620 Florennes

Vos réf. : D/18598/JG

Nos réf. : 2023 L. 58

### INFORMATIONS NOTARIALES

Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial

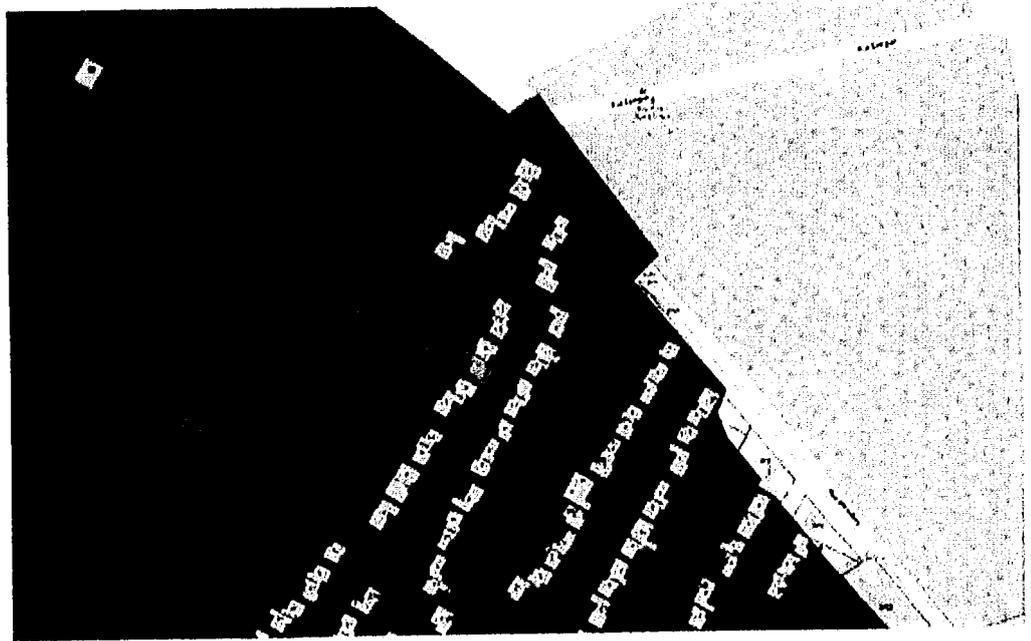
Maitre,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 11/12/2023 relative à un bien sis à 6280 GERPINNES (Florennes), 18, rue Ry de saint Ry, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B n° 8 N8 et appartenant à M. [Nom], nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial:

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
2. ~~est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :~~
  - ~~Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments au parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional sur les bâtisses en site rural (GCBRS-art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU-art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
2. ~~n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.~~
3. est situé en « zone 113 » à l'avant projet du schéma de structure communal
3. est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n° 6 A et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (cfr prescriptions littérales en annexe à la présente et extrait du plan -- le plan original étant à votre disposition pour consultation au service urbanisme);
4. est situé en zone de régime d'assainissement
  - collectif : station d'épuration collective : existante. (Égouttage existant rue ... / Égouttage futur prévu).
  - P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;
  - autonome (périmètre reconnu / zone agricole) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;
5. ~~est repris au Schéma de Développement Communal en zone H4B « ensemble résidentiel paysager » ;~~
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

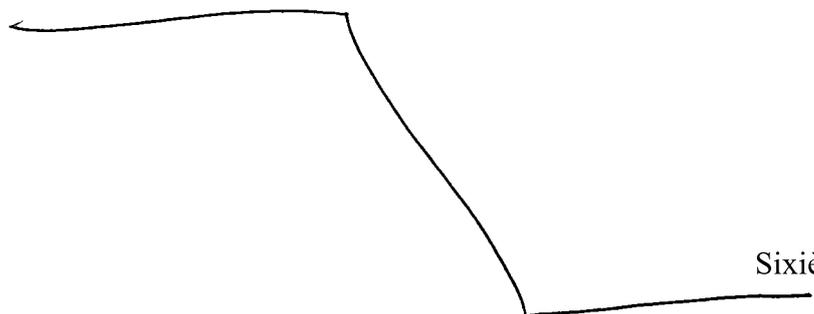
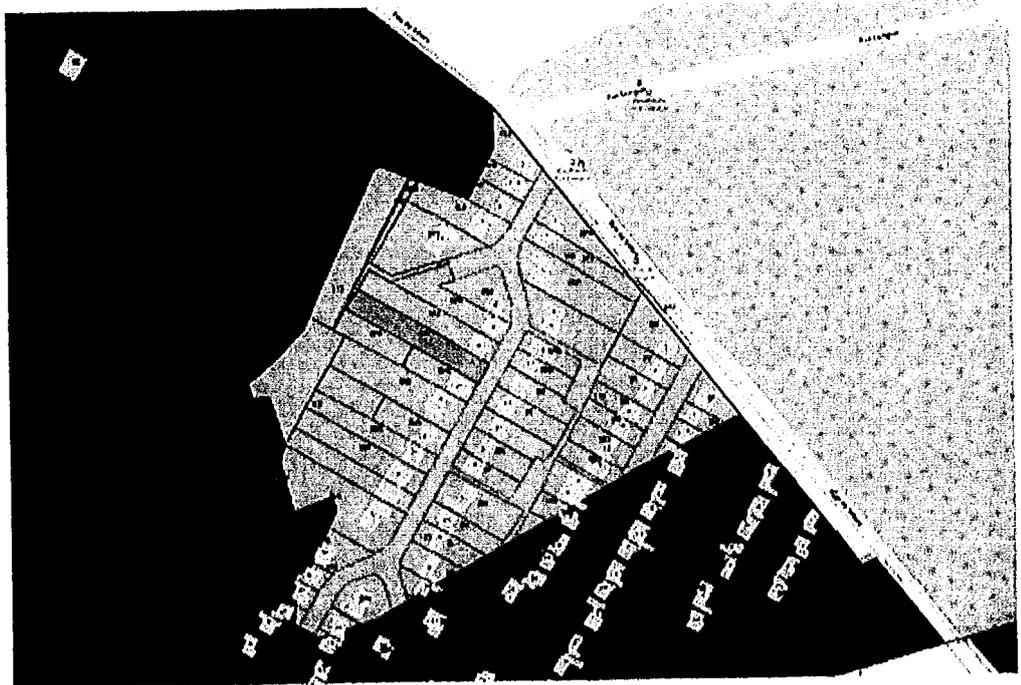
Plan de secteur



sixième  
rôle

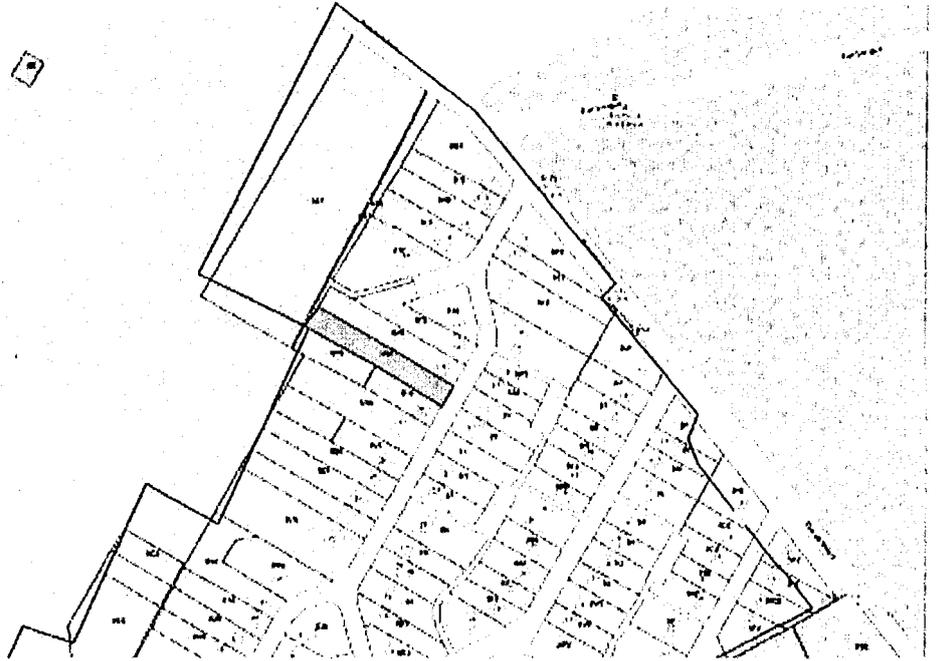


Schéma de structure 113

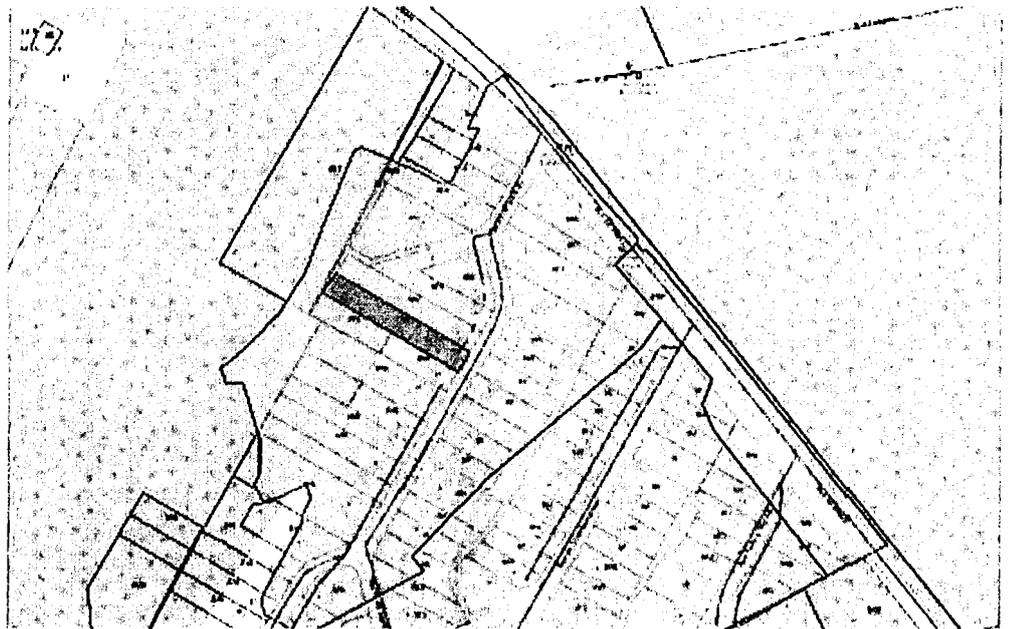


Sixième rôle

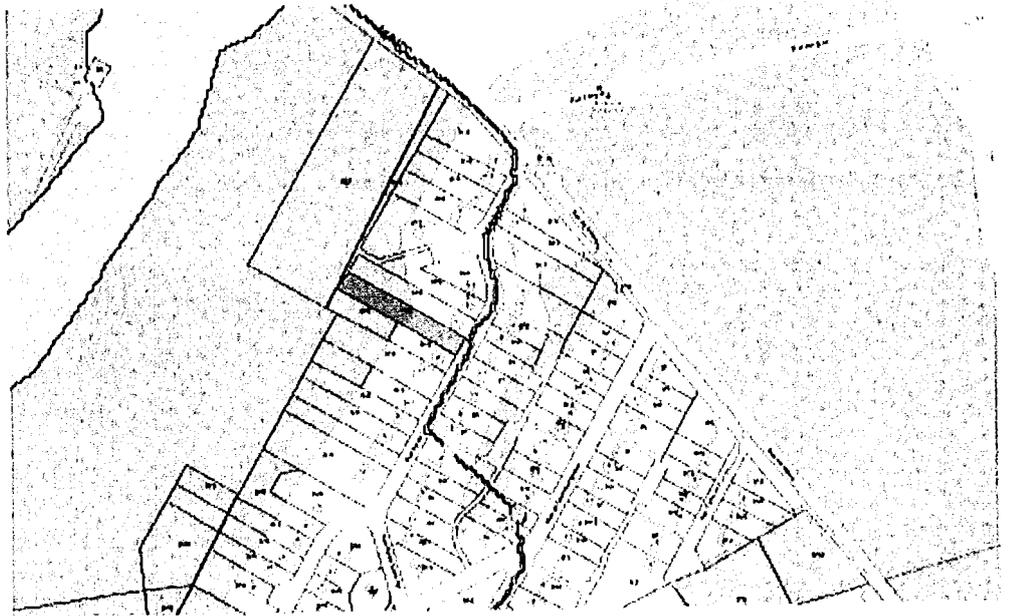
PCA n° 6



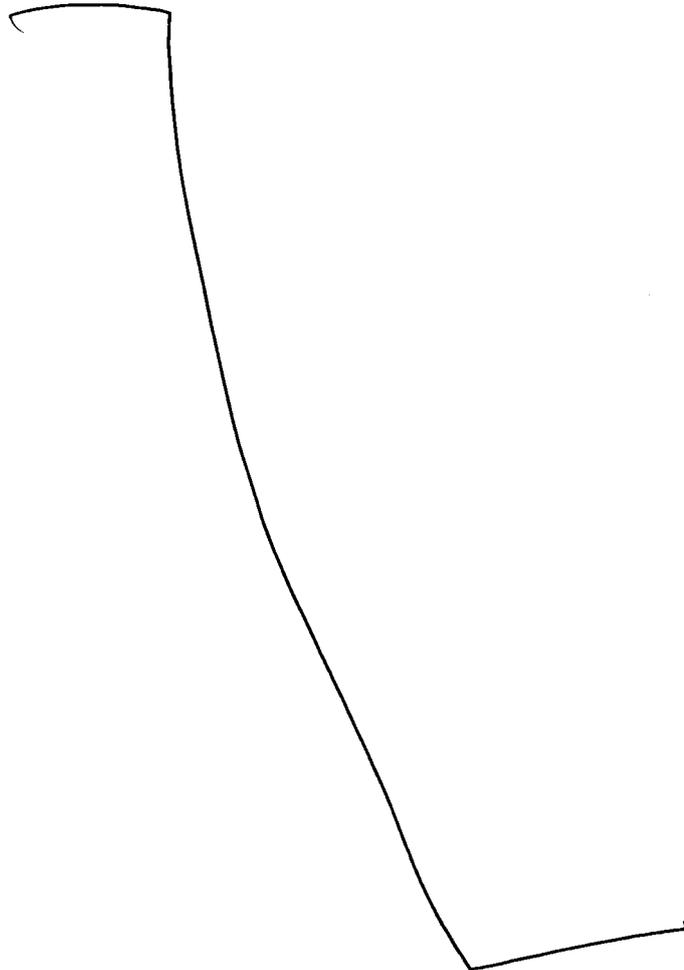
Egouttage



Lidaxes et aléa d'inondation



septième  
rôle



Septième rôle



Wallonie

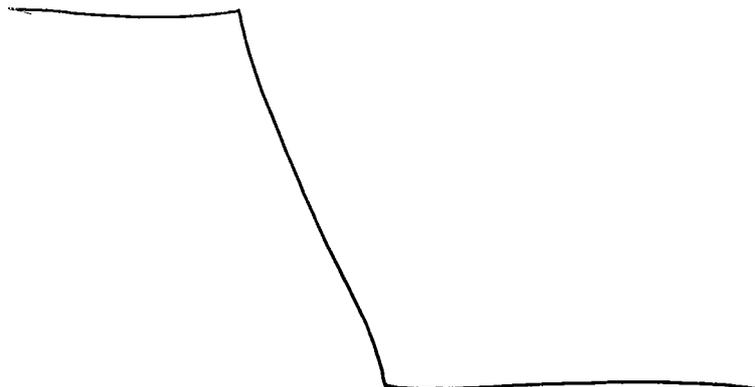
## CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 11/12/2023 relatif à un bien sis à 6280 GERPINNES (Loverval), 18, rue Ry de saint Ry, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B n 8 N8 et appartenant à \_\_\_\_\_ nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
2. ~~est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :~~
  - ~~Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments et parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 44 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional sur les bâtisses en site rural (GGBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
  - ~~Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
2. ~~n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.~~
3. est situé en « zone 113 » à l'avant projet du schéma de structure communal
4. est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n° 6 A et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (cf prescriptions littérales en annexe à la présente et extrait du plan -- le plan original étant votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;



Annexe 16

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);

6° est:

a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;

c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;

d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;

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

f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;

7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

(1) (2) Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes: .....

### Observation

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

A GERPINNES le 19/12/2023.

Pour le Collège,

Par courrier du 24 décembre 2024, le Notaire soussigné a sollicité une actualisation des renseignements urbanistiques.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.4, al. 1er à 4 et D.IV.1, §2 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

En outre, le notaire rédacteurs des présentes attirera tout spécialement l'attention de tout amateur éventuel 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

Huitième rôle

huitième  
rôle



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 le dit amateur pourra demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

En l'état du droit, il n'appartient pas au notaire instrumentant d'inspecter le bien vendu « avec bêche et foreuse » pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il ne lui appartient donc pas de se rendre sur les lieux pour examiner les caractéristiques constructives de l'immeuble, ou pour vérifier si l'immeuble correspond au(x) permis délivré(s), et autres actes généralement quelconques d'investigation technique, lesquels échappent à ses devoirs et, à plus forte raison, à sa compétence d'Officier Public.

#### **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.

Le notaire soussigné a sollicité la délivrance de l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols. Celui-ci daté du 17/12/2024 (soit moins d'un an à dater des présentes), énonce ce qui suit:

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

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

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

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

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et que l'obtention de l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols «propre» (décrit ci-dessus) **ne garantit pas** l'absence de pollution.

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

**Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.**

#### **ASSURANCES**

(N) L'attention de l'adjudicataire sera attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat. **La partie adjudicataire aura donc intérêt à s'assurer dès le jour de l'adjudication.**

L'attention des parties sera également attirée sur l'article 68-7 § 3 de la loi sur les contrats d'assurance terrestre prévoyant ce qui suit : « ...Le contrat peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2 ».

**PRIMES DE LA REGION WALLONNE PERCUES PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) ACTUEL(S)**

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant 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 (MB du 18 juin 2009), le Notaire rappelle que « Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur ».

Dans la mesure où le(s) propriétaire(s) actuel(s) ne coopèrent pas aux présentes, le Notaire soussigné interrogera la Région Wallonne afin de savoir si le(s) propriétaire(s) actuel(s) a(ont) bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).

**INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur remet à l'acquéreur le procès-verbal d'installation électrique établi par l'organisme agréé ACA ASBL, en date du 08 février 2024 ce que l'acquéreur reconnaît expressément.

Dans le procès-verbal du 08 février 2024 (copie remise à l'acquéreur), la société a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

Si l'installation électrique n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès verbal.

Le Notaire soussigné a sollicité une demande de prolongation à laquelle il a été répondu ce qui suit :

« Suite à votre demande, il est octroyé pour le nouveau propriétaire de prolonger la période pour remettre l'installation électrique du bien (unité d'habitation), situé **Rue Ry de Saint-Ry 18 à 6280 Loverval** jusqu'au **19-05-2026**, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- le cas échéant, le nouveau propriétaire devra prendre des mesures pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;
- le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date signature de l'acte et identité de l'acheteur) et du fait qu'il n'a pas réalisé les travaux d'adaptation, mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;
- la nouvelle visite de contrôle doit être réalisée dans le délai attribué par le même organisme de contrôle, pour laisser constater la disparition des infractions.

**Remarques:**

- Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation

neuvième  
rôle



électrique de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation électrique.  
 · En cas de modifications ou d'extensions sur l'ensemble de l'installation électrique, le propriétaire de l'installation électrique est tenu aussi de les laisser contrôler. »

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet des présentes, doit obligatoirement être établi aux fins de l'adjudication. Le caractère involontaire ne porte pas exception à cette obligation en l'état du droit régional wallon.

Le Notaire instrumentant fera procéder, au plus tôt, à l'établissement du certificat de performance énergétique légalement obligatoire.

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique David PARMENTIER (agrégé CERTIF-P1- 01206) le 07/03/2023 et mentionnant le code unique 20230307001174.

Le bien est catégorisé en classe «E», pour une consommation spécifique d'énergie primaire estimée à 381 kilowattheures du mètre carré par an.

#### **CITERNE A MAZOUT/GAZ**

Sur base des informations recueillies à ce jour :

. le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout/gaz d'une contenance supérieure à 3.000 litres.

#### **PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

#### **DROIT PENAL**

Le notaire instrumentant informe(ra) les amateurs des dispositions du code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

*« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. ».*

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

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

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

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

##### ***Adhésion***

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

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

**Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

**Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

**Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](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.

dixième  
rôle



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

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

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

### ***Système d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir

un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### ***Conséquences d'une enchère***

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- reste à la disposition du notaire.

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

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

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

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

#### Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le

onzième  
rôle



procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

#### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

***Subrogation légale***

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

***Déguerpissement***

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

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

***Adjudication à un colicitant***

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

***Porte-fort***

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

***Déclaration de command***

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

***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande,

douzième  
rôle



l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

**Il est rappelé que :**

- **Les frais (tantième + quote-part du précompte immobilier) devront être payés au plus tard dans les cinq jours de l'adjudication et au plus tard pour le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication .**
- **Le prix devra être payé au plus tard dans les six semaines à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication.**

***Frais (Région wallonne)***

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille

treizième  
rôle



- euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
  - seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
  - seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
  - seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
  - quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
  - quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
  - quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
  - quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
  - quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
  - quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
  - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
  - quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
  - quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
  - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
  - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
  - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-

- cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
  - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
  - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
  - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
  - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
  - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
  - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

-si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

-s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

quatorzième  
rôle



- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable 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. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans

pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

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

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

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

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

#### **Avertissement**

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

quinzième  
rôle



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

### **C. Les définitions**

-Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

-Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

-L'adjudicataire: celui ou celle à qui le bien est adjugé

-Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente;

-La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

**Confirmation de l'identité**

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

**Droit d'écriture**

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

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Florennes, 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 vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

seizième  
et dernier rôle



POUR EXPEDITION CONFORME



Seizième  
et dernier rôle