Le 30 septembre 2026

N° Acte

Dossier 00-01-3740/002

VP - CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES - VP ONLINE (BIDDIT.BE)

Sylvain BAVIER
Notaire
SRL – BCE 0833.908.010

VENTE PUBLIQUE : XXX

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le trente septembre
Nous, Maître Hélène Winders, notaire à la résidence de La Louvière.

EXPOSONS QUE :
XXX.

IDENTITE DE LA DEBITRICE SAISIE:
XXX.
Ci-après dénommé « le saisi » ou « les saisis » ou « le propriétaire».

Ceci exposé, Nous, Notaire, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit et ce conformément, aux articles 1582 et suivants du Code judiciaire :

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE DE MORLANWELZ,QUATRIEME DIVISION - MONT-SAINTE-ALDEGONDE - DEUXIEME DIVISION

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue de Cronfestu numéro 60 (lot 1), cadastrée section B, selon titre et extrait cadastral récent numéro 0107AP0000, pour une contenance de quarante ares nonante-cinq centiares.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de SEPT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (765,00 €).

RAPPEL DE PLAN

Tel au surplus que les biens figurent sous teintes jaune-rose et bleue en un plan dressé par le géomètre expert immobilier Gustave Gaudissart de Saint-Denis le 27 juin 1966, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu le 19 septembre 1966 par le Notaire Michel LEVIE, ayant résidé à La Louvière.

Tel que le bien vendu est repris sous teinte jaune - lot 1 en un plan dressé par Monsieur Luc CORDIER, géomètre-expert à Pont-A-Celles en date du 27 juin 2017.

Tel que ce bien est repris auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale, sous le numéro 56422-10004.

Ledit bien sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication.

ORIGINE DE PROPRIETE
XXX.

TITRE I – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

CHAPITRE IER – ADJUDICATION

1. MISE A PRIX

Le bien sera mis en vente avec une mise à prix de **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00 €).**

2. ENCHERE MINIMUM

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

3. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **24 novembre 2026 à 10 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **2 décembre 2026 à 10 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.

4. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire Sylvain Bavier, à La Louvière, le 9 décembre à 11 heures.**

5. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en prenant rendez-vous au préalable en l'étude du notaire Sylvain BAVIER, à La Louvière, rue du Parc, 28, téléphone : 064/70.00.75, adresse email : info@notairebavier.net.

CHAPITRE II – TRANSFERT DE PROPRIETE-JOUISSANCE-ETAT DES BIENS

1. TRANSFERT DE PROPRIETE-JOUISSANCE

L'adjudicataire définitif aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication définitive et la jouissance par la prise de possession réelle après s'être acquitté du prix d'adjudication en principal, intérêts, frais et tous accessoires.

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

Le bien est actuellement libre d'occupation.

Le saisi et sa famille qui occuperaient le bien entre le présent acte et l'adjudication définitive seront sans droit dans l'immeuble quinze jours après la signification de l'extrait analytique. Ils devront le remettre à la libre et entière disposition des nouveaux propriétaires. A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice, à ce requis par les adjudicataires, est, dès à présent, et pour lors, habilité pour l'en expulser, au besoin par la force publique, lui et les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver, avec, au besoin la mise des meubles et effets sur la voie publique.

2. ETAT DES BIENS

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes qui peuvent le grever ou l'avantager sauf à lui de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls.

Le propriétaire ne garantit en rien la contenance énoncée et la différence entre celle-ci et la contenance réelle même supérieure au vingtième serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Conformément à l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas d'application dans les ventes faites par autorité de justice.

Les compteurs, tuyaux, fils et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité qui pourraient appartenir à des tiers ne font pas partie de la vente.

CHAPITRE III – CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété dont question dans l'origine ci-dessus ne contient pas de condition spéciale ni de servitude.

CHAPITRE IV : CONDITION SUSPENSIVE-VENTE PURGEANTE

1. CONDITION SUSPENSIVE

La vente est conclue *sans condition suspensive d'octroi de crédit* pour l'acquéreur.

2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien faisant l'objet des présentes est actuellement grevé de la manière suivante :

- XXX ;

- XXX ;

Ces créanciers seront dûment sommés au moins un mois avant l'émission de la première enchère de prendre connaissance du présent cahier des charges et de suivre les opérations de vente.

CHAPITRE V – ASSURANCE-IMPOTS-ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE

1. 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 prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres éventuels.

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

2. IMPOTS

L'acquéreur aura à sa charge toutes les contributions, impôts et taxes généralement quelconques à partir de l'adjudication définitive à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

1. CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) - ARTICLES D.IV.99

L'adjudicataire devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

« Le propriétaire» déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) des biens visés aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume des biens concernés, pas plus que leur implantation, leurs caractéristiques constructives, leurs teintes, leurs matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaitre.

Informations

L'adjudicataire déclare bien connaître la qualification donnée au bien par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme; il déclare être informé de tous règlements et prescriptions qui pourraient exister relativement au bien ci-après décrit, pour s'en être enquis.

Concernant l'immeuble ci-dessus décrit, il a été adressé par le Notaire Sylvain BAVIER à la commune de Morlanwelz, le 19 août 2026, l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*).

Auquel avis, il a été répondu ce qui suit, textuellement reproduit :

« Le bien en cause :

Est situé au regard du Plan de secteur de La Louvière - Soignies adopté par A.E.R.W. du 09/07/1987 en zone d'habitat ;

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

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

La Commune de MORLANWELZ ne dispose ni de Guide Communal d'Urbanisme (GCU), ni de Schéma de Développement Communal;

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

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

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

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

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

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

N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT; N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT; N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V14 du CoDT;

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

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

Est situé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du CoPAT;

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

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

Est repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (non pastillé) ;

N'est pas situé dans le périmètre de protection du bâtiment classé « Hôtel de Ville » adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 11 janvier 2007;

N'est pas situé dans le périmètre du site classé « Prieuré de Montaigu » adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 12 mars 1993;

N'est pas repris sur la liste du bâtiment classé « Maison natale d'Alexandre-Louis Martin » adoptée par Arrêté du Gouvernement Wallon du 26 juillet 1990;

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

N'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT; N'est pas situé, à notre connaissance, dans une réserve naturelle domaniale ou agréée au sens de l'article D.IV 57 4° du CoDT;

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

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

N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du Service Communal des Eaux au sens du Décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, modifié la dernière fois par le Décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une Société Publique de Gestion de l'Eau;

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

Ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT; N'est pas situé dans le plan relatif à l'habitat permanent;

N'est pas exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV. 57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3);

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

Est situé en zone Pêche (4B0107/00A000) à la Banque de Données de l'Etat des Sols;

Bénéficie d'un accès suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenue de la situation des lieux;

Ne fait pas partie d'un plan d'alignement;

Est situé le long d'une voirie régionale et pourrait être repris dans les limites d'un plan d'expropriation en raison de sa localisation. Le pouvoir expropriant serait le SPW – DGO1;

N'est pas longé ou traversé ou situé à proximité d'une voie lente RAVEL. Nous vous renvoyons auprès du service compétent de la Région Wallonne;

N'est pas longé ou traversé ou situé à proximité d'une ligne électrique répertoriée au plan de secteur et gérée par ELIA. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné;

N'est pas longé ou situé à proximité d'une voie ferrée gérée par INFRABEL. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné;

N'est pas longé ou traversé par un chemin ou sentier communal repris à l'Atlas des Chemins Vicinaux;

Est situé en Zone d'Assainissement Collectif, selon le P.A.S.H. ;

Le bien en cause a fait l'objet des Permis d'Urbanisme suivants :

- Permis d'urbanisme CODT, ayant comme référence BC201800098, du 14/01/2019, de

nature : « Transformation d'un ancien garage en entreprise de charpente et couverture ».

- Permis d'urbanisme CODT, ayant comme référence BC202300121, du 19/03/2024, de

nature : « Abattage de plusieurs arbres ».

- Permis d'urbanisme CODT, ayant comme référence BC202400075, du 23/01/2025, de

nature : « Construction d'un ensemble de 14 appartements et rénovation du bâtiment existant ». ».

Le notaire instrumentant a interrogé en date du 7 septembre 2026 le SPW-DGO1 concernant la situation du bien aux abords d'une route régionale. L'administration a répondu ce qui suit en date du 14 septembre 2026 :

« *La zone d'alignement a été fixée à 2,5 mètres à partir du bord de la chaussée. Cette prescription résulte d'un arrêté pris à l'époque où la Chaussée Brunehault relevait de la compétence du service voyer provincial.*

À ce jour, aucun arrêté modificatif n'a été adopté ; la disposition en vigueur demeure donc inchangée depuis son instauration. **»**

<u>Situation existante</u>

Le propriétaire garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Dans l'hypothèse où il existerait une infraction urbanistique, l'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du propriétaire.

Le propriétaire déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le propriétaire ne prend aucun engagement

quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

« Le propriétaire » déclare en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, 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, alinéas 1er à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*), 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.

En ce qui concerne les permis d'urbanisme dont question dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, le service urbanisme de la Commune de Morlanwelz a rectifié comme suit :

« (…) ***Les permis repris dans les renseignements urbanistiques reçu sont mal indiqués.***

En effet, il n'y a pas de permis en 2019, le permis de 2024 a été refusé et celui mentionné en 2025 est une demande irrecevable. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1er à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*), ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

2. GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le propriétaire, etc.) est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc.) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

En application du décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 juillet 2026, énonce ce qui suit : **«** ***Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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)? : Oui

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

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols.

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

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement encadrés par le Décret Sols, dossier référencé DS00001873 : « LB Toiture »

CCS/Attestations

CCS/Attestations : MORLANWELZ 4è DIV/ MONT-SAINTEALDEGONDE 2, section B, parcelle n°9 M 003

A/M² : M

Date de délivrance : 18/09/2018
Référence : DS00001873P0005832CCS

Procédures
Stade de la procédure : Etude combinée
Date de début : 26/06/2018
Date du dernier statut : 18/09/2018
Statut : Terrain certifié
Référence décision : -

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

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

Néant

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

° SAR : Anciens sites industriels désaffectés dont la Wallonie a ordonné le réaménagement (SPW_TLPE), dossier référencé SAR_56087-SAE-0011-02 : « Siège Ste-Aldegonde n°1 »

Documents associés
CCS/Attestations A/M² Date de délivrance Référence
Néant - »

En date du 3 septembre 2026, le SPW DGO3 a été consulté par le notaire soussigné.

Celui-ci a ainsi précisé ce qui suit :

« *Au terme d'une étape unique appelée Etude Combinée, ce dossier a abouti sur la certification du terrain. D'où le statut « Terrain certifié ».*

Cela veut dire que le terrain bénéficie de ce que le décret sols appelle un Certificat de Contrôle du Sol (ci-après « CCS »), document signé et envoyé à l'époque aux propriétaires/exploitants (voyez ci-joint), et qui marque l'aboutissement d'une procédure d'investigation/assainissement menée par un bureau d'experts et encadrée par le décret sols. L'existence de ce document signifie que les démarches d'investigation/assainissement ont été menées conformément au décret et sous supervision de l'administration compétente, et que les valeurs résiduelles en polluants sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés compte tenu de l'usage qu'il est fait du terrain. Sa validité est conditionnée au respect des mesures de sécurité qu'il impose.

Le fait qu'une parcelle soit de couleur Pêche à notre inventaire implique des obligations, mais celles-ci ne naissent que dans des cas particuliers, dont ne fait pas partie la vente/donation/transfert/apport/etc., en résumé la cession, du bien immobilier.

(...)

Si les obligations sol ne sont pas déclenchées lors de la cession du bien immobilier, elles seront par contre activées dès lors que l'acheteur souhaiterait se lancer dans des travaux d'une certaine ampleur et effectuerait pour cela une demande de permis d'urbanisme. C'est le cas typique, il fait l'objet de l'article 23

du décret sols. Dans ce cas, quand un CCS est présent, comme c'est le cas ici, il peut (selon adéquation entre zone couverte par le CCS et zone objet de la demande de permis d'urbanisme) être utilisé comme point de départ à la demande de dérogation à introduire auprès de l'administration compétente (Direction de l'Assainissement des Sols). »

À ce sujet, le vendeur déclare :

. qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s)

. qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables

. qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

Cette analyse a été effectuée 03/12/2013 sur la parcelle section B, numéro 9 M 3 et un certificat de contrôle du sol a été délivré par le Service Public de Wallonie Environnement le 18 septembre 2018.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance

- de l'état du sol et du sous-sol et des actes ou activités exercées sur le bien objet des présentes et qui auraient pu, par le passé, engendrer une pollution du sol au sens de ladite réglementation (garage-ancienne station-service)

- des études de sol établies par ABV Environnement SCRL datés du 3/12/2013 sur la parcelle section B, numéro 9 M 3 (dont ils reconnaissent avoir reçu copies antérieurement à leur engagement d'acquérir).

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s).

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le propriétaire est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur, de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Le propriétaire déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

3. CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Le notaire WINDERS soussigné a attiré l'attention des adjudicataires sur la nécessité de vérifier sur le site Internet http//www.klim-cicc.be, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

4. RISQUES D'INONDATION

Le Notaire WINDERS soussigné a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien présentement vendu.

Cette vérification a été effectuée le 20 août 2026.

Le bien **ne se trouve pas** dans une zone à risque d'aléa d'inondation par ruissellement ou par débordement. Le résultat de cette recherche sera remis à l'adjudicataire le jour de l'adjudication.

5. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le saisi déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars

1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le PV du 24 septembre 2026, l'ASBL Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il faudra constater, après l'expiration d'un délai de 18 mois à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication, si les infractions sont disparues.

Le procès-verbal de contrôle sera remis aux adjudicataires le jour de l'adjudication.

6. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Un certificat de performance énergétique relatif au bien présentement vendu a été établi par l'expert énergétique Antoine Leclercq, chez Certinergie, en date du 28 septembre 2026, certificat numéro 20260928002157. Il reprend le bien en classe énergétique G.

L'original de ce certificat sera remis aux adjudicataires le jour de l'adjudication.

7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Etant donné le caractère judiciaire de la vente et la nature du bien vendu, le Notaire WINDERS soussigné ne dispose, en ce qui concerne le bien vendu, d'aucun Dossier d'Intervention Ultérieur établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles même si l'immeuble, objet des présentes a été érigé après le 1er mai 2001.

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

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

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

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

8. REGISTRE DES BÉNÉFICES FONCIERS

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise à l'acquéreur, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

9. OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'bien immobilier agricole', les parties déclarent que le bien présentement décrit ci-dessus

n’est pas situé même en partie en zone agricole et n’est pas inscrit dans le SIGEC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l’Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l’obligation d’équiper le bien décrit ci-dessus de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d’entrée, de nuit ou corridors) ;

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

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

A cet égard le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L’acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

* n’a pas fait l’objet d’un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l’Habitat durable ;
* n’est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
* ne fait pas l’objet d’une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

10. CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu’à sa connaissance le bien décrit ci-dessus ne fait pas l’objet d’un CertIBEau.

Les parties sont informés que la réalisation d’un CertIBEau n’est pas obligatoire.

11. CITERNE A MAZOUT

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

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

Le contrôle des chaudières

L’acquéreur déclare avoir connaissance de l’Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).

- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1 er) :

- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une chaudière à combustibles solides, liquides ou gazeux.

TITRE II. 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 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, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera 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)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la

plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum 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 dix pour cent (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 dix pour cent (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 offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (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 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.

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, alinéa 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 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

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (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 (28,00%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 €) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000,00 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 €) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 €) ;

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

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et

ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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

TITRE III– DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, le propriétaire, les adjudicataires, surenchérisseurs, commands et cautions sont présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges sont de rigueur, de même que celles du procès-verbal d'adjudication. Le propriétaire ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

Le propriétaire sera sommé d'avoir à prendre connaissance du présent cahier des charges. Il lui appartient de signaler au notaire instrumentant toute erreur que pourrait contenir le présent cahier des charges au sujet des déclarations faites par ledit propriétaire dans ce document, et ce conformément à l'article 1582 du code judiciaire.

CONVOCATION

Le créancier hypothécaire sera sommé un mois avant l'émission de la première enchère.

Une copie du présent cahier des charges sera annexée aux dites convocations.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites, l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domicile et/ou dénomination juridique des parties au présent acte. L'identification éventuelle des comparants au Registre National est mentionnée avec l'accord exprès de ces derniers ; l'existence des sociétés au vu des publications au Moniteur belge.

L'identité des parties a été visée d'après carte d'identité et registre national.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de CENT EUROS (100,00 €) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à La Louvière, en l'étude.
Après lecture intégrale et commentaire Nous avons signé, Notaire.