

L'an deux mil vingt-six.

Le huit juin.

Nous, Maître **Renaud MOZIN**, Notaire de résidence à Olne

À la requête des parties désignées ci-après, Nous, Notaire, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera soumise la **vente publique online** (sur le site www.biddit.be) des biens ci-après décrits.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Étude du Notaire **Renaud MOZIN**

4877 Olne, Fosses Berger 42.

Téléphone : 087/26.60.80

Adresse mail : renaud.mozin@belnot.be

2. PARTIE EN CAUSE

(...on omet...)

3. DESCRIPTION DES BIENS À VENDRE

LOT 1:

COMMUNE D'OLNE – Division unique - OLNE (numéro 63057)

Une parcelle de terrain, en nature de terrain à bâtir, sise Clos Henri Joset (suivant cadastre, et accessible par la rue Clos du Hêtre), cadastrée section A, **partie du numéro 0042N P0000**, pour une superficie mesurée de **dix ares nonante et un centiares (10a 91ca)**.

Dont l'identifiant parcellaire réservé (précadastration) est le **0042P P0000**.

Tel que ce bien est repris sous **liseré orange** et **lot 1** suivant le plan de mesurage dressé par Monsieur Grégoire-Henri LEFEBVRE, géomètre expert à Eghezée, en date du vingt-huit avril deux mil vingt-six, plan dont le numéro de référence dans la base de données des plans de délimitation de l'administration Mesures & Evaluations est le **63057/10524**, et dont un exemplaire signé *ne varietur* par la partie et le Notaire restera ci-annexé.

La partie certifie que le plan n'a pas été modifié depuis la reprise dans la base de données.



La partie dispense l'Inspecteur Principal de l'Enregistrement d'enregistrer ledit plan, conformément à l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement.

LOT 2 :

COMMUNE D'OLNE – Division unique - OLNE (numéro 63057)

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Clos Henri Joset numéro 9, cadastrée section A, **partie du numéro 0042N P0000**, pour une superficie mesurée de **onze ares treize centiares (11a 13ca)**.

Dont l'identifiant parcellaire réservé (précadastration) est le **0042R P0000**.

Tel que ce bien est repris sous **liseré bleu** et **lot 2** suivant le plan de mesurage dressé par Monsieur Grégoire-Henri LEFEBVRE, géomètre expert à Eghezée, en date du vingt-huit avril deux mil vingt-six, plan dont le numéro de référence dans la base de données des plans de délimitation de l'administration Mesures & Evaluations est le **63057/10524**, et dont un exemplaire signé *ne varietur* par la partie et le Notaire restera ci-annexé.

La partie certifie que le plan n'a pas été modifié depuis la reprise dans la base de données.

La partie dispense l'Inspecteur Principal de l'Enregistrement d'enregistrer ledit plan, conformément à l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement.

Tels que les lot 1 et lot 2 sont décrits à l'acte reçu par Maître Hervé de BORMAN, Notaire à Ougrée, en date du dix-huit novembre mil neuf cent septante-six, comme suit :

« (...) COMMUNE D'OLNE. -

LOTISSEMENT DE LA VOIE COLLETTE. Une parcelle de terrain à bâtir, sise à front d'une voirie en cours d'aménagement, non encore dénommée, étant lot numéro 69, du lotissement.

Cette parcelle est à prendre dans un bien cadastré section A, numéro 42/F partie.

Elle est d'une contenance, suivant mesurage de huit cent cinquante-sept mètres carrés septante-six décimètres carrés – 857 m² 76 dm².

Elle est décrite sous liseré jaune à un plan qui après avoir été signé par les parties et le Notaire instrumentant sera ci-annexé. Ce plan a été dressé par le Géomètre-Expert-Immobilier Monsieur SPAILIER à Olne, en date du vingt avril mil neuf cent septante-six.

Au dit plan, la zone de construction maximale dans laquelle devra être implantée la construction est reprise sous liseré orange.

Cette parcelle joint la voirie en construction et elle a une façade de vingt mètres trente-quatre centimètres, et joint en outre : les acquéreurs (lot 70) et DUBOIS-POTIER (lot 68) ; ou représentants. (...) »

Tels que les lot 1 et lot 2 sont décrits à l'acte reçu par Maître Hervé de BORMAN, Notaire à Ougrée, en date du vingt-sept juillet mil neuf cent septante-six, comme suit :

« (...) COMMUNE D'OLNE. -

LOTISSEMENT DE LA VOIE COLLETTE. Une parcelle de terrain à bâtir, sise à front d'une voirie en cours d'aménagement, non encore dénommée, étant lot numéro 70, du lotissement.

Cette parcelle est à prendre dans un bien cadastré section A, numéro 40/G/2 et 42/F partie.

Elle est d'une contenance, suivant mesurage de MILLE TROIS CENT CINQUANTE mètres carrés - 1350 m² -.

Elle est décrite sous liseré jaune à un plan qui après avoir été signé par les parties et le Notaire instrumentant sera ci-annexé. Ce plan a été dressé par le Géomètre-Expert-Immobilier Monsieur SPAILIER à Olne, en date du vingt avril mil neuf cent septante-six.

Au dit plan, la zone de construction maximale dans laquelle devra être implantée la construction est reprise sous liseré orange.

Cette parcelle joint la voirie en construction par un accès de cinq mètres trente-six centimètres - 5 m 36 cm -et en outre elle joint : la partie venderesse (lots 69-68-66-65) (...) »

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les biens sont vendus pour quitte et libre 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.

4. ORGANISATION DE LA VENTE

Mise à prix (sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en ce qui concerne la réunion des lots)

La mise à prix du **LOT I** s'élève à **SEPTANTE MILLE EUROS (70.000,00 €)**.

La mise à prix du **LOT II** s'élève à **DEUX CENT TRENTÉ MILLE EUROS (230.000,00 €)**.

Enchère minimum



Deuxième feuillet

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.

Condition suspensive de crédit

L'adjudication n'aura **pas** lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Début et clôture des enchères (pour les lots séparés, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en ce qui concerne la réunion des lots)

Concernant le LOT I :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **7 juillet 2026 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **15 juillet 2026 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 5 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Concernant le LOT II :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **7 juillet 2026 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **15 juillet 2026 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 5 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Étude du Notaire soussigné en date du **22 juillet 2026 à 14 heures**.

<u>REUNION DES LOTS :</u>

a) Généralités

Si les biens mis en vente sont formés de plusieurs lots, ils pourront au gré du vendeur, être exposés séparément lot par lot, ou en une masse unique, ou encore en une ou plusieurs masses partielles.

Tant que l'adjudication définitive n'aura pas été prononcée, le vendeur sera en droit de défaire la ou les masses, d'en recomposer de nouvelles ou d'offrir à nouveau chaque masse ou chaque lot séparément.

b) Mise à prix – Adjudication

Pour des raisons techniques liées à la plateforme biddit.be, il est actuellement impossible de prévoir une mise à prix des lots réunis qui serait égale à la somme des meilleures enchères pour chacun des lots composant la masse unique, ou le cas échéant les masses partielles.

Par conséquent, la mise à prix des **LOTS REUNIS** s'élève à la somme des différentes mises à prix pour chacun des lots composant la masse unique, ou le cas échéant les masses partielles, soit à **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €)**.

Les lots réunis pourront être adjugés en masse, pour autant que la dernière enchère sur cette masse soit plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée de cinq pour cent (5 %).

c) Début et clôture des enchères

Pour des raisons techniques liées à la plateforme biddit.be (ne pouvant actuellement choisir le délai de la période d'enchères), le jour et l'heure du début des enchères pour les lots réunis est le **8 juillet 2026 à 13 heures**.

Les enchères pour les lots réunis se clôtureront **vingt-quatre (24) heures** après la clôture des enchères des différents lots composant la masse, savoir le **16 juillet 2026 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 5 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

d) Frais d'adjudication (visés à l'article 25 des conditions générales)

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot.

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 pourcentage correspondant est appliqué globalement sur le prix et les charges de la masse.

Visites

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs :

- avant la période des enchères : chaque **mercredi de 17 heures à 18 heures** et chaque **samedi de 10 heures à 11 heures**, et ce à partir du 13 juin 2026 ;
- pendant la période des enchères : le **mercredi 8 juillet 2026 de 17 heures à 18 heures** et le **samedi 11 juillet 2026 de 10 heures à 11 heures**, ainsi que **sur rendez-vous**.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente, notamment en cas d'acquiescement au présent cahier des charges par toutes les parties avant l'expiration du délai laissés auxdites parties pour exprimer des contredits.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par inscription sur les sites internet www.biddit.be, www.immoweb.be et www.meunier-mozin.be.

Il est précisé que tous renseignements complémentaires ou toutes indications apportées par la publicité ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans ouvrir aucun recours à l'adjudicataire.

5. CONDITIONS DE VENTE CONCERNANT LES BIENS PRÉDÉCRITS

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient plein 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.

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

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

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements (eau, gaz, électricité)

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

Impôts

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption légal ou conventionnel portant sur ledit bien.

État 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 pouvoir prétendre à aucune garantie ou indemnité, ni à aucune réduction du prix, pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, du sol ou du sous-sol, apparents ou cachés, défaut de réparations, vétusté ou autres causes et notamment mérules ou amiante, mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs et clôtures.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyenneté

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

Servitudes – Conditions particulières

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de ce qui est repris ci-après sous le titre « CONDITIONS SPÉCIALES ».

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se



trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Action 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.

6. CONDITIONS SPÉCIALES

a) La présente vente est soumise aux conditions spéciales figurant dans l'acte reçu par Maître Hervé de BORMAN, Notaire à Ougrée, en date du vingt-sept juillet mil neuf cent septante-six, ainsi que dans l'acte reçu par Maître Hervé BORMAN, Notaire à Ougrée, en date du dix-huit novembre mil neuf cent septante-six, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« CONDITIONS SPECIALES. –

Pour l'utilisation du terrain faisant l'objet de la présente vente, la partie acquéreuse devra se conformer aux prescriptions, obligations et servitudes qui lui seraient imposées par les Pouvoirs Publics, ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques faisant l'objet du cahier des charges des prescriptions dont question ci-dessus.

Aucun délai n'est imparti aux acquéreurs pour construire.

En cas de construction, les acquéreurs prennent l'engagement de bâtir des maisons d'habitation conformes aux prescriptions urbanistiques. Les acquéreurs devront se pourvoir auprès des autorités compétentes des autorisations nécessaires pour la bâtisse, suivre les alignements et niveaux que donneront ces autorités, et se conformer à toutes prescriptions légales de clôture et autres, le tout sans aucune intervention des vendeurs.

Les acquéreurs prennent l'engagement de clôturer leur terrain dans les douze mois des présentes, suivant les prescriptions urbanistiques en vigueur pour le lotissement Voie Collette. Les clôtures seront établies sur les limites mitoyennes et les acquéreurs ne pourront réclamer le coût de la mitoyenneté qu'aux acquéreurs des parcelles restant actuellement appartenir aux vendeurs. Les acquéreurs rembourseront s'il y a lieu, aux propriétaires voisins, et à première demande de ceux-ci, le coût de la mitoyenneté des murs ou clôtures existants, sans l'intervention des vendeurs.

Les acquéreurs devront raccorder leur immeuble aux canalisations d'eau alimentaire et ce aux conditions que la Commune d'Olné imposera. »

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportant au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

b) En cas d'adjudication des lots séparés, les adjudicataires devront établir, de commun accord, à leurs frais, une clôture sur la limite séparative, à l'entière décharge du vendeur.

7. STATUT ADMINISTRATIF

I. Obligations d'information

Conformément aux prescrits des articles D.IV.99 et suivants du Code de Développement Territorial (CoDT), le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire du statut administratif du bien objet des présentes, dans les limites de leur connaissance du bien et des voies d'accès à l'information (notamment la consultation du site <http://geoportail.wallonie.be>).

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur le statut administratif du bien et sur son environnement, et de vérifier personnellement, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués sur le bien, en s'adressant notamment auprès du service de l'urbanisme de la Commune d'Olné.

Les parties reconnaissent en outre être informées que l'obligation d'information incombant au Notaire instrumentant s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et dans les limites des voies d'accès à l'information.

II. Informations générales

Il est rappelé :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Il est également précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 22 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés entre le 22 avril 1962 et le 1er mars 1998 bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité, sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1bis du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets et règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement ainsi que de toute réglementation en la matière. Il devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation, ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales et administratives.

L'adjudicataire est présumé avoir pris lui-même toutes informations utiles et garanties à ce sujet.

III. Informations spécifiques

a) Renseignements visés à l'article D.IV.97 du CoDT

Le vendeur déclare que :

1. le bien est situé au **plan de secteur de Liège en zone d'habitat à caractère rural (art. D.II.25 CoDT)**, et qu'aucune révision ou modification du plan de secteur ne concerne actuellement le bien ;



2. le bien pourrait être soumis à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme (G.R.U.) et/ou à un Schéma de Développement Pluricommunal (S.D.P.) ;
3. la Commune d'Olne a adopté un **Schéma de Développement Communal (S.D.C.)** applicable audit bien ;
4. le bien n'est pas visé par un Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) ;
5. la Commune d'Olne n'a adopté aucun Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U.) ;
6. le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
7. le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
8. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
9. le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
10. le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
11. le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
12. le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
13. le bien **bénéficie** d'un équipement d'épuration des eaux usées (**zone d'assainissement collectif au PASH – raccordé / raccordable à l'égout**) et **bénéficie** 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 ;
14. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, n'est pas situé à proximité d'un site SEVESO, ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou encore dans un site Natura 2000, et ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT, à l'exception du fait que le bien est repris en zone de **présence potentielle d'anciens puits de mine à la DRIGM** ;
15. le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

b) Permis - Autorisations - Certificats d'urbanisme

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ou d'un certificat de patrimoine, à l'exception des permis suivants :

- o Permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Commune d'Olne, le dix-sept juin mil neuf cent septante-six en vue de « la construction d'une habitation » ;
- o Permis d'urbanisation délivré par le Collège communal de la Commune d'Olne, le sept janvier mil neuf cent septante-quatre (Réf. : lotissement SPAILIER).

Le vendeur déclare qu'un acte de division contenant ledit permis d'urbanisation, les prescriptions urbanistiques et le plan de lotissement a été dressé par

Maître Hervé de BORMAN, Notaire à Ougrée, en date du deux septembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaît avoir connaissance de l'acte de division, de ses annexes, de toutes les conditions et prescriptions du lotissement, et des dispositions du permis de lotir/ d'urbanisation, pour en avoir reçu copie. L'adjudicataire s'engage à respecter les conditions prévues aux termes de l'acte de division précité et de ses annexes, et à les imposer à ses ayants-droit. Il fera en même temps valoir ces dispositions à l'égard des acquéreurs d'autres parcelles comprises dans le lotissement et à l'égard de tout tiers, sans intervention du lotisseur, ni recours contre ce dernier.

c) Renseignements délivrés par l'Administration communale

À la demande de renseignements adressée par le Notaire Renaud MOZIN soussigné, la Commune d'Olne a déclaré par lettre du 16 avril 2026 :

« (...) Informations

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation en date du 17/06/1976.

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation ; lotissement SPAILIER autorisé le 7/01/1974 (lot 11° 70).

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W du 26/11/1987, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural.

Le bien 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 ou 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).*

Le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par sous-bassin Hydrographique de la Vesdre, approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005 (M.B. 2 décembre 2005), qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé ce jour; pour rappel, l'absence de constat d'infraction urbanistique dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure : présence potentielle d'anciens puits de mines ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.



Le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un bien classé, ni repris sur une liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre, ni à proximité d'un site Natura 2000.

Le bien 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 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.

Le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le SPW.

A notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes).

Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation.

Le bien n'est pas longé ou traversé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux.

Le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.

Le bien n'est pas situé en zone inondable au vu des données lidaxes (version 2) et de la carte d'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon en date du 04/03/2021 (M.B. 24/03/2021).

Le bien n'est pas répertorié dans la Banque de Données de l'Etat des Sols au sens de l'article 11 du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Le bien n'est pas situé en zone d'arbres et haies remarquables.

Le bien n'est pas visé à la carte archéologique pour la Province de Liège, adoptée par A.G.W. du 14 mars 2024 (M.B. du 16 mai 2024), en vigueur depuis le 1^{er} juin 2024.

Au schéma de développement communal (ancien schéma de structure, en vigueur depuis le 27/07/2013), le bien est repris dans l'Entité 4 - Entité de Riessonsart - Belle Maison, en zone HCR5 - Espace d'habitat en frange d'agglomération. (...) »

L'adjudicataire recevra une copie de la lettre de la Commune d'Olné précitée.

d) Division non soumise à permis

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus désigné provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées.

En conséquence, le Notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège communal de la Commune d'Olné et au Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots.

À cet avis de division adressé par le Notaire instrumentant, l'administration Communale de la Commune d'Olné a déclaré par lettre vingt-neuf avril deux mil vingt-six :

« (...) Le Collège communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Schéma de Développement communal ;

Vu le Code du développement territorial (ci-après, le Code);

Vu la demande de division notifiée par le Notaire Renaud Mozin, Fosses Berger, 42 à 4877 Olne, transmise en date du 8 avril 2026 et réceptionnée par mail en date du 15 avril 2026, concernant un bien appartenant à M. Pascal LEFEBVRE, domicilié à 4610 Beyne-Heusay, Rue Trou du Renard, 111/A ;

Considérant le plan de division du géomètre expert Grégoire-Henri Lefebvre, du bureau de géomètres experts BELGEI, dressé le 30 mars 2026 ;

Considérant la désignation du bien :

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Clos Henri Joset, 9, cadastrée section A n° 42N, pour une superficie de vingt-deux ares huit centiares (22 a 8 ca) ;

Considérant que le bien susmentionné est soumis à l'application :

- *du plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W du 26/11/1987: zone d'habitat à caractère rural ;*

- *du schéma de développement communal, adopté le 20/09/2012 et entré en vigueur le 27/07/2013 : Entité 4 - Entité de Riëssonsart - Belle Maison, en espace HCR5 - Espaces d'habitat en frange d'agglomération (densité de 10 à 15 logements/ha) ;*

Considérant que la demande se rapporte à :

- *un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre, approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005 (MB 2 décembre 2005), qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;*

- *un bien suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55, 1° du CoDT ;*

- *un bien concerné par la présence potentielle d'anciens puits de mines ;*

- *un bien situé dans le périmètre du permis d'urbanisation SPAILIER, autorisé le 7/01/1974 (lot n° 70) ;*

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- *règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*

- *règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*

Considérant le plan cadastral et le plan de division, joints à la demande susmentionnée et renseignant les 2 lots suivants :

- *Lot 1 :*

- o Une parcelle de terrain, d'une superficie de dix ares nonante et un centiares (10 a 91 ca), telle qu'elle figure sous liseré beige et lot 1 au plan dressé en date du 30 mars 2026 par le géomètre expert Grégoire-Henri Lefebvre, à prendre dans une parcelle actuellement cadastrée section A n°42 N, d'une superficie de vingt-deux ares huit centiares (22 a 8 ca) ;*

- *Lot 2:*

- o Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Clos Henri Joset, 9, d'une superficie de onze ares treize centiares (11 a 13 ca), telle qu'elle figure sous liseré bleu et lot 2 au plan dressé en date du 30 mars 2026 par le géomètre expert Lefebvre, à prendre dans une parcelle actuellement cadastrée section An° 42 N, d'une superficie de vingt-deux ares huit centiares (22 a 8 ca) ;*

Considérant la nature de l'opération projetée :

- *Vente des différents lots ;*



Considérant la destination projetée :

• *Lot 1 : terrain destiné à l'habitation sous réserve de l'obtention par l'acquéreur d'un permis d'urbanisme ;*

• *Lot 2: bien destiné à l'habitation (destination inchangée) ;*

Pour les motifs précités,

Décide:

Article 1 : d'émettre un avis favorable à la demande de division notifiée par le Notaire Renaud Mazin, Fosses Berger, 42 à 4877 Olne, concernant le bien cadastré lère division, section A n° 42 N, appartenant à M. Pascal LEFEBVRE. (...) »

À cet avis de division adressé par le Notaire instrumentant, le Fonctionnaire délégué a déclaré par courriel du trois juin deux mil vingt-six :

« (...) En exécution de l'article D.IV.102 du CoDT et comme suite à votre lettre du 8 avril 2026 dont j'accuse réception, je vous informe que je n'ai pas d'objection ni de remarque particulière à formuler à propos de la division projetée.

A titre d'information, je vous signale que le bien en cause est repris en zone d'Habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26/11/1987 (établissement du plan de secteur) entré en vigueur le 04/05/1989. Il se situe également au sein du périmètre du lotissement OLNE-45

Les lots créés étant destinés à l'habitation, il est important de rappeler qu'une division ne vaut nullement permis et qu'aucune garantie quant à l'obtention de celui-ci ne peut être apportée à ce stade de la procédure, que l'opportunité d'urbaniser les parcelles concernées sera appréciée lors de l'introduction de ladite demande.

Il y aura lieu de prendre en considération ces éléments de repérage pour toute intervention future sur les parcelles concernées.

Je vous rappelle le caractère indicatif du présent avis. (...) ».

e) Garantie de conformité urbanistique

Le vendeur déclare, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées, que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure, il déclare ne pas disposer d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété.

Le vendeur déclare que les constructions qu'il a érigée ou fait ériger, l'ont été conformément aux lois, décrets et règlements en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux prescriptions applicables et aux permis éventuellement délivrés, qu'ils n'ont commis **aucune infraction urbanistique** et qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un précédent propriétaire ou d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

L'adjudicataire est informé de la présence d'un abri de jardin sur la parcelle de terrain (lot 1), qui pourrait éventuellement rentrer dans les conditions d'exonération de permis, et qui pourrait également bénéficier de l'amnistie urbanistique. L'adjudicataire s'en déclare parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de terrain à bâtir (lot 1) et d'habitation unifamiliale (lot 2)**. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

IV. Permis d'environnement - Établissement de classe 3

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

V. Zone inondable - Aléa d'inondation

L'attention des parties est attirée sur la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, comprenant notamment la définition des zones à risques d'inondation, et plus particulièrement sur l'article 129, §3 qui stipule « *Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une 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 paragraphe 2* ».

Le bien objet des présentes semble ne pas être repris dans une zone inondable, et repris en zone d'aléa d'inondation nul.

VI. Pollution des sols

a) Obligation d'information

L'attention des parties est attirée sur l'article D.IV.97, 8° du CoDT qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière, étant notamment entendu tout acte translatif, constitutif, déclaratif ou abdicatif de droit réel, les données relatives au bien vendu inscrites dans la Banque de Données de l'État des Sols (B.D.E.S.) au sens du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement.

L'attention des parties est également attirée sur l'obligation pour le demandeur de permis de procéder à une étude d'orientation en cas de demande d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique ou d'un permis intégré relative à un terrain renseigné comme étant pollué ou potentiellement pollué, conformément à l'article 23, §1^{er} du décret du 1^{er} mars 2018, pour autant que les actes et travaux envisagés impliquent :

- soit la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;

- soit un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

b) Informations spécifiques

L'extrait conforme de la Banque de Donnée de l'État des Sols (B.D.E.S.), daté du onze mai deux mil vingt-six, 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 »



c) Déclarations des parties

Le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat, du contenu de l'extrait conforme ;
- qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret ;
- sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaît :

- qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme ;
- sans que cette déclaration n'ait un caractère contractuel, qu'il entend assigner au bien la destination suivante : « *III. Résidentiel* »

d) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'adjudicataire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

e) Exonération du vendeur

Pour autant que ces déclarations ci-avant aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire 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 objet des présentes.

f) Renonciation à la nullité de la convention

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, les parties reconnaissent que les obligations visées à l'article 31, §1^{er} et §2 du décret ont été exécutées avant la passation du présent acte, et, pour autant que de besoin, l'adjudicataire renonce expressément et irrévocablement à postuler la nullité de la convention.

VI. CertiBEau

Concernant le lot 1 :

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertiBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Concernant le lot 2 :

Le vendeur déclare :

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire.

VII. Observatoire foncier - Agriculture

Informé 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 toutes les ventes, échanges, donations et apports à une personne morale, portant en tout ou partie sur un bien immobilier agricole, ainsi que les baux à ferme, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas un bien immobilier agricole tel que défini à l'article D.353, 2° C.W.A., à savoir un « *bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâtis ou non bâti déclaré dans le SIGeC* ».

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de l'adjudication objet des présentes, à l'Observatoire foncier par le Notaire détenteur de la minute.

VIII. Citerne à mazout

L'attention des parties est également attirée sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, notamment sur l'obligation de déclaration auprès de l'administration communale de toute citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres préalablement à la mise en service. Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout souterraine ou de surface.

IX. Chantiers temporaires ou mobiles

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure s'afférant au bien vendu et que, depuis le 1^{er} mai 2001, il n'y a pas de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé qui ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'adjudicataire reconnaît être averti des dispositions de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, notamment, quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux visés 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).

X. Contrôle de l'installation électrique

Concernant le lot 1 :

Pas d'application.

Concernant le lot 2 :

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu 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.

Le vendeur déclare avoir fait réaliser une visite de contrôle complète de leur installation électrique, au sens dudit règlement, à l'occasion de la présente vente.

Dans le procès-verbal du douze mars deux mil vingt-six 2026, l'A.S.B.L. « CERTIGREEN » a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie dudit procès-verbal. L'exemplaire original lui sera remis par le Notaire soussigné dès paiement du prix et des frais par l'adjudicataire, comme dit ci-avant.

Les parties conviennent que l'adjudicataire supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique, dans un délai d'un an / de dix-huit mois, et de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement

XI. Performance énergétique des bâtiments

Concernant le lot 1 :

Pas d'application.

Concernant le lot 2 :

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB numéro 20260306027103, dressé par Monsieur Frédéric CLERMONT, certificateur agréé à Theux, sous le numéro CERTIF-P2-00623, en date du six mars deux mil vingt-six. (Coefficient G - 557 kWh/m²/an). L'exemplaire original lui sera remis par le Notaire soussigné dès paiement du prix et des frais, comme dit ci-avant.

XII. Aides octroyées en vertu du code wallon du logement

Le vendeur reconnaît que le Notaire instrumentant l'a interpellé quant à l'attribution éventuelle d'une aide régionale relative au bien objet des présentes octroyées en vertu du chapitre II, titre II du Code Wallon du Logement et l'a informé qu'en cas de non-respect de l'une des conditions d'octroi de cette aide, le bénéficiaire de l'aide, titulaire, au moment du manquement, d'un droit réel sur l'immeuble visé, est tenu de rembourser la totalité de la prime ou une fraction de celle-ci en application du tableau figurant en annexe de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, suivant le nombre d'années durant lesquelles les engagements ont été respectés.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de primes de la Région relative au bien objet des présentes.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

L'adjudicataire s'informerera et fera son affaire personnelle de toutes primes qu'il pourrait obtenir de la Région relativement à l'acquisition, à des transformations, à des rénovations ou constructions futures.

XIII. Détecteur d'incendie et permis de location

L'attention des parties est attirée sur les dispositions du Code Wallon du Logement, et en particulier :

- sur l'obligation prévue par l'article 4bis du Code Wallon du Logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie avant le 1^{er} juillet 2006 ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements visés aux articles 9 à 13 dudit Code ;

- 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques physiques immobilières - 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 publique 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut 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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, 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.

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

Conséquences d'une enchère

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

Article 12. Le Notaire peut 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.

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier 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.

Lorsque le Notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

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

Article 13. 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.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le Notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Subrogation légale

Article 15. 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 16. 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 17. 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 18. 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 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

Article 22. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du Notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Article 23. Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- trente-deux virgule quinze pour cent (32,15%), 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-huit virgule trente-cinq pour cent (28,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- vingt-quatre virgule quatre-vingts pour cent (24,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- vingt-trois virgule septante pour cent (23,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;

- vingt-trois virgule quinze pour cent (23,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;

- vingt-deux virgule quinze pour cent (22,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;

- vingt-et-un virgule soixante-cinq pour cent (21,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- vingt virgule quatre-vingt-cinq pour cent (20,85%), 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) ;
- vingt pour cent (20,00%), 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) ;
- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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) ;
- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%), 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) ;
- dix-huit virgule quarante-cinq pour cent (18,45%), 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) ;
- dix-sept virgule nonante-cinq pour cent (17,95%), 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) ;
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), 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) ;
- dix-sept virgule vingt pour cent (17,20%), 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) ;
- seize virgule septante pour cent (16,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- quinze virgule quarante-cinq pour cent (15,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule nonante-cinq pour cent (14,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

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

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

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

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

Compensation

Article 24. 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 des frais dus ;

- 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 25. 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 26. 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 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.

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant 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 27. 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 28. 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. 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.

(...)

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

À défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Étude du Notaire instrumentant.

(...)

Pour extrait conforme,

Maître Renaud MOZIN, Notaire à Olne.