

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**

Le vingt-huit avril

Nous, Maître Aurélie PICARD, Notaire à la résidence de La Roche-en-Ardenne, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

(ON Omet)

**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**

En complément et/ou en dérogation des conditions générales de vente susmentionnées, les conditions suivantes sont convenues :

**Coordonnées de l'étude**

**NOTAIRES ASSOCIES Etienne PAUL & Aurélie PICARD**

Rue des Evêts, 5 - 6980 La Roche-en-Ardenne

Tel (084) 41 11 18 - Fax (084) 41 24 50

**DESCRIPTION DU BIEN**

**LA ROCHE-EN-ARDENNE- 1° division - LA ROCHE- Section D**

Dans un ensemble constitué des biens suivants et d'une contenance totale selon matrice cadastrale de moins d'un an de 21a21ca:

- Une maison rue de la Gare 28 cadastrée, selon matrice cadastrale de moins d'un an sous le numéro **0202ZP0000** de dix ares dix centiares (10a10ca). Revenu cadastral de 793€
- Une maison rue de la Gare, 30 cadastrée, selon matrice cadastrale de moins d'un an sous le numéro **0204XP0000** de quatre-vingt-cinq centiares (85ca). Revenu cadastral de 644€
- Une maison rue de la Gare, 30A cadastrée, selon matrice cadastrale de moins d'un an sous le numéro **0204YP0000** de vingt-quatre centiares (24ca). Revenu cadastral de 24ca

- Une remise rue de la Gare, 32+, cadastrée selon matrice cadastrale de moins d'un an sous le numéro **0202H2P0000** de dix ares deux centiares (10a02ca). Revenu cadastral de 44€

#### **LE LOT 1**

Un immeuble de rapport comprenant les 3 logements cadastrés en nature de 'maisons' ci-dessus situées rue de la Gare aux numéros 28, 30 et 30A, le tout érigé sur une contenance mesurée de huit ares septante-cinq centiares (08a75ca) telle contenance mesurée de 08a75ca se trouve identifiée sous **LOT B** et sous la **couleur orange** au plan de de division dressé par le Géomètre-Expert Pierre PONCELET, à Marcourt, daté du 15 janvier 2026 enregistré sans la Banque de données de la documentation patrimoniale sous le numéro **83031/10222**.

La dite contenance s'est vue attribuer le numéro de précadastration réservé **0202M002P0000**

#### **LE LOT 2**

Un terrain d'une contenance mesurée de quatre ares soixante centiares (4a60ca) telle contenance mesurée de 08a75ca se trouve identifiée sous **LOT C** et sous la **couleur verte** au plan de de division dont question ci-dessus.

La dite contenance s'est vue attribuer le numéro de précadastration réservé **0202L002P0000**

#### **LE LOT 3**

Un terrain d'une contenance mesurée de quatre ares nonante centiares (4a90ca) telle contenance mesurée de 08a75ca se trouve identifiée sous **LOT D** et sous la couleur bleue au plan de de division dont question ci-dessus.

La dite contenance s'est vue attribuer le numéro de précadastration réservé **0202P002P0000**

#### **LE LOT 4 : Masse des lots 2 et 3**

Outre l'adjudication par lots séparés, l'adjudication conjointe (« en masse ») des lots 2 et 3 sera également offerte via ce quatrième lot composé des biens suivants :

**Un ensemble de neuf ares cinquante centiares (09a50ca) étant :**

Un terrain d'une contenance mesurée de quatre ares soixante centiares (4a60ca) telle contenance mesurée de 08a75ca se trouve identifiée sous **LOT C** et sous la **couleur**

**verte** au plan de division dont question ci-dessus, ayant reçu le précadastration réservé **202L002P0000**

**ET** terrain d'une contenance mesurée de quatre ares nonante centiares (4a90ca) telle contenance mesurée de 08a75ca se trouve identifiée sous **LOT D** et sous la couleur bleue au plan de de division dont question ci-dessus et ayant reçu le numéro de précadastration réservé **202P002P0000**

Le plan de division dressé par le Géomètre-Expert Pierre PONCELET, à Marcourt, daté du 15 janvier 2026 enregistré sans la Banque de données de la documentation patrimoniale sous le numéro **83031/10222** n'a pas été modifié depuis son dépôt.

Après avoir été signé « ne varietur » par la comparante et nous, Notaire, le plan de division susmentionné sera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau des Hypothèques compétent. Les comparants demandent à cette fin l'application de l'article 26, alinéa troisième, 2° du Code Enregistrement et la transcription par application de l'article 3.30 § 3 du nouveau Code civil remplaçant l'ancien article 1 de la Loi Hypothécaire.

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

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

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

#### **Formation de masses**

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse. Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat. En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

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).

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

(On omet)

#### **Mise à prix**

##### **LOT 1 :**

La mise à prix est de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145.000,00€)**

##### **LOT 2 :**

La mise à prix est de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00€)**

##### **LOT 3 :**

La mise à prix est de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00€)**

##### **LOT 4 :**

La mise à prix est de **NONANTE-SIX MILLE EUROS (96.000,00€)**.

#### **Enchère 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.

#### **Début et clôture des enchères**

##### **Pour ce qui concerne les lots 1, 2 et 3**

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **mardi 9 juin 2026 à 14h00**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **mercredi 17 juin à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

##### **Pour ce qui concerne le lots 4 étant la masse des lots 2 et 3.**

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **mercredi 10 juin 2026 à 14h00**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **jeudi 18 juin à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles

prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire **le lundi 29 juin 2026 à 16 heures**.

À cette date et heure, l'acquéreur et le vendeur doivent être présents pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire peut ajuster la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, tout en respectant le délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente ci-après.

### **Visites**

Les visites seront organisées sur rendez-vous à prendre auprès de l'étude de la Notaire Aurélie PICARD soussignée.

### **Publicité**

La publicité de la vente sera assurée au minimum de la manière suivante :

- par l'affichage d'au moins 1 panneau sur le bien lui-même ;
- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit et sur le site du notaire.be/Immo.
- sur internet par les sites Immoweb, Zimmo et Vlan avec des photos.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance - Occupation**

L'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur, revient au vendeur.

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

Le bien immobilier susmentionné est ni loué, ni donné en location.

Le vendeur déclare que le bien est libre de tout bail et droit d'occupation généralement quelconque, qu'il soit rémunéré ou non, précaire ou non.

#### **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 que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle.

#### **Etat du bien - Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

#### **Déchets - contenu**

Les acquéreurs sont expressément informés par le notaire que, en principe, le contenu n'est pas compris dans la vente

et que les propriétaires doivent remettre le bien vide et propre.

Si les biens vendus ne sont pas entièrement vides au moment de la prise en possession par l'acquéreur, le retrait éventuel des biens mobiliers restants et des déchets devra être effectué à l'initiative de l'acquéreur, sans que le vendeur ou le notaire ne fournissent aucune garantie, mais sans que cette disposition porte atteinte à quelque droit que ce soit de l'acquéreur à l'égard des propriétaires éventuellement défaillants, sans préjudice des droits que des tiers peuvent faire valoir sur les biens meubles présents.

#### **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'acquéreur, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **Mitoyennetés**

L'acquéreur acceptera le bien avec tous les droits et obligations liés aux éventuels murs mitoyens, haies ou autres clôtures avec les propriétés avoisinantes

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

#### **Servitudes**

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de la servitude constituée lors de la vente de la contenance de 6a03ca, étant actuellement devenu 202G2P0000, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Etienne PAUL, Notaire à La Roche-en-Ardenne qui stipule ce qui suit textuellement reproduit :

#### **« CONSTITUTION DE SERVITUDE :**

***Les parties conviennent de créer une servitude de débordement de toiture dont l'assiette est reprise au plan de mesurage dont question ci-dessus sous hachuré rouge grevant***

*le solde de la parcelle 202F2P0000 restant appartenir au vendeur. Les parties conviennent également que le mur à hauteur de la parcelle 206G2P0000 est réputé privatif restant la propriété privative et exclusive de la parcelle voisine numéro 206G2P0000. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse résultant des clauses ci-dessus reproduites, dont il fera dorénavant son affaire personnelle à l'entière décharge de la partie venderesse, pour autant que celles-ci soient toujours d'application. Les comparants s'engagent à imposer le respect de la présente convention à tous ayants cause et/ou ayants droit à tous titres. Dans une direction identique, les comparants conviennent que tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet ledit bien devront expressément mentionner l'existence de ces clauses et conditions et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit. DROIT PERSONNEL : Les acquéreurs, Monsieur LENGLER Rudy et Madame LENGLER Cindy, s'engagent à ne pas installer de haie ou de clôture sur la limite séparative avec la partie du bien conservée par le vendeur tant que ce dernier sera en vie. De plus, les acquéreurs s'engagent à déplacer les deux bacs à composts actuellement présents sur la partie vendue vers la partie du bien conservé par le vendeur. »*

Cette servitude concerne la limite entre les actuels lot 1 (202M002P0000) et 2 (202L002P0000) et le numéro 202G2P0000 voisin.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse résultant des clauses ci-dessus reproduites, dont il fera dorénavant son affaire personnelle à l'entière décharge de la partie venderesse, pour autant que celles-ci soient toujours d'application.

Les parties s'engagent à imposer le respect de la présente convention à tous ayants cause et/ou ayants droit à tous titres. Dans une direction identique, les comparants conviennent que tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet ledit bien devront expressément mentionner l'existence de ces clauses et conditions et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'acquéreur 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'acquéreur devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **Actions en garantie**

L'acquéreur 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.

#### **Responsabilité décennale - assurance obligatoire de la responsabilité civile des entrepreneurs et architectes**

L'acquéreur est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil).

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'environnement définitif a été délivré pour le bien vendu à partir du 01/07/2018. Par conséquent, il n'existe pas d'attestation d'assurance ou d'attestation de cautionnement concernant la responsabilité décennale.

#### **Copropriété**

Pas d'application.

#### **Dispositions administratives**

**Prescriptions urbanistiques : Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT bis (art. D.IV.99 et 100 9)**

#### **A. Information circonstanciée du cédant**

• Le vendeur, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien que :

**A.1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé -**

a) *Normes*

les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

Les biens sont situés :

- en zone d'habitat au plan de secteur Marche-La Roche.
- en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH), ;
- dans le périmètre du « Parc Naturel des Deux Ourthes ».

- en bordure d'une voirie équipée en eau et en électricité ;

- en zone 4 (25 à 35 logements /ha) au schéma de développement communal approuvé le 05.06.2016.

Les biens ne sont pas repris dans une zone concernée par un aléa d'inondation mais ont toutefois été concernés par les inondations exceptionnelles intervenue en juillet 2021 et sont dès lors repris à la Cartographie des zones inondées - juillet 2021 (zone bleue).

*b) Autorisations en vigueur*

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) ;

*d) documents d'information*

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de La Roche-en-Ardenne, en date du 23 février 2026.

Pour le surplus, les parties reconnaissent avoir reçu copie de la lettre adressée par la commune au notaire soussigné dont question ci-dessus et dispensent ce dernier de faire aux présentes plus amples mentions des précisions complémentaires fournies.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire

du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

#### 4. Zones à risque

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant les inondations intervenues en juillet 2021.

#### 5. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant le « Parc Naturel des Deux Ourthes ».

#### 6. Données techniques - Équipements

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité.

#### 7. État du sol - information - garantie

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés 18 juillet 2025 énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, du contenu du ou des extraits conformes.

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extraits conformes.

#### **Déclaration de non-titularité des obligations**

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

#### **Déclaration de destination**

- Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage résidentiel et conforme au plan de secteur. Les parties déclarent que l'affectation ne rentre pas dans le champ contractuel.

- Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

#### **Information circonstanciée**

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu du ou des extraits conformes.

#### **Information préalable**

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'informations antérieurement à la formation de la cession.

Sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, l'adjudicataire requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

#### **C. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

• Les vendeurs déclarent à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

**En outre, l'attention des adjudicataires est tout particulièrement attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation et la destination futures du bien vendu ainsi que les charges qui seraient à réaliser avant toute délivrance de permis, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien vendu.**

#### **D. Information générale**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- 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 ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

### **Division non soumise à PUR**

#### **1. Notifications**

• Par courrier recommandé du 18 février 2026 le notaire Aurélie PICARD soussignée a :

- notifié le plan de division, au Collège communal de la commune de La Roche-en-Ardenne et au fonctionnaire délégué à Arlon,

- précisé la nature du présent contrat, à savoir « la vente de gré à gré du LOT A et la vente publique BIDDIT des LOTS B, C et D »,

- et attesté, sur base des déclarations que la destination du bien est conforme au plan de secteur.

#### **2. Réactions**

a) S'agissant de la Commune

Dans sa réponse du 02 mars 2026 suivant, le Collège communal de La Roche-en-Ardenne a formulé les observations suivantes : « *Nous n'avons aucune observation à faire valoir sur votre projet d'acte.* ».

b) S'agissant du fonctionnaire-délégué

Le fonctionnaire délégué s'est abstenu de répondre dans le délai utile.

#### **3. Portée des réponses**

• Il est rappelé que :

- ces observations ne valent qu'à titre de simples renseignements ;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

### **CERTIBEAU**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

**GESTION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL**

Pas d'application.

**OBSERVATOIRE FONCIER**

Le notaire a l'obligation de notifier à l'observatoire foncier wallon les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC, comme prévu dans le Code wallon de l'Agriculture.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier.

**DROIT DE PRÉEMPTION - AUTORISATION**

Le bien, objet de la présente vente, n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

**CODE WALLON D'HABITATION DURABLE**

Les comparants déclarent que leur attention a été portée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régit aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et pour les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>), pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants et habitations légères.

Ceci ne s'applique cependant pas :

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes ;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code, liées par un contrat de colocation.

- 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 ;

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. À cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage, nide petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>, loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ni ne consiste en une habitation légère au sens dudit code.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

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

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

#### **POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)**

Le notaire rappelle la nécessité de vérifier sur le site internet <https://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 sut ledit bien.

#### **CITERNE À MAZOUT**

Depuis le dix-sept janvier deux mille un, une réglementation de la Région Wallonne s'applique à toutes les citernes à mazout de trois mille litres et plus, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués. De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de trois mille

(3.000) litres et plus doivent être équipées d'un système anti débordement pour le premier janvier deux mille cinq.

Le vendeur déclare de bonne foi que le bien ne dispose pas d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU) - LOT 1**

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté du 25 janvier 2001, obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer un ou plusieurs travaux à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure pour tous travaux effectués postérieurement au 1<sup>er</sup> mai 2001, celui-ci devra être remis à l'acquéreur.

Interrogés par le Notaire instrumentant, la partie venderesse a déclaré qu'il a été effectué certains travaux dans les actuels numéros 204YP0000 et 204XP0000 (rue de la Gare 30 et 30A) qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. Toutefois, le vendeur déclare ne pas être mesure de fournir d'informations complémentaires ni de dossier d'intervention ultérieur concernant les biens.

Les adjudicataires, dûment informés de cette situation, en feront leur affaire personnelle pour l'avenir. Les biens nécessitant en outre d'être rénovés, l'attention du futur adjudicataire du lot 1 est attirée sur la nécessaire de faire établir à l'avenir un tel dossier pour les travaux qu'il va effectuer dans le bien vendu.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - LOT 1**

Les certificats de performance énergétiques sont les suivants :

1- Numéro 20250723012858 pour le bien rue de la Gare 28 établi le 23 juillet 2025 par Madame FRIPPIAT Céline, Certificateur agréé (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 110.156 kWh/an.
- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 406 kWh/an.

2- Numéro 20250724003753 pour le bien rue de la Gare 30 établi le 24 juillet 2025 par Madame FRIPPIAT Céline, Certificateur agréé (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D

- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 44.637 kWh/an.

- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 307 kWh/an.

3- Numéro 20250828005410 pour le bien rue de la Gare 30A établi le 28 août 2025 par Madame FRIPPIAT Céline, Certificateur agréé (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G

- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 53.570 kWh/an.

- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 620 kWh/an.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat. Une copie de ce certificat sera mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et l'original sera remis à l'acquéreur après complet paiement du prix.

#### **CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE - LOT 1**

Le vendeur déclare que le LOT 1, objet de la présente vente comprend trois unités d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par trois procès-verbaux du 1<sup>er</sup> août 2025 dressé par l'ASBL ACA (BCE 0811.407.869) il a été constaté que les installations ne satisfont pas aux prescriptions du Règlement. **Pour les numéros 204YP0000 et 204XP0000, rue de la Gare, 30 et 30A au terme d'un délai venant à expiration 1<sup>er</sup> août 2026 et pour le bien situé en une partie du numéro 202ZP0000 (rue de la Gare, 28), au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.** L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit

Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

**À cet égard, l'attention de l'adjudicataire du LOT 1 est attirée sur le fait qu'il existe également la possibilité d'introduire une demande de prolongation du délai de mise en conformité de l'installation électrique. Cette demande peut être introduite en ligne auprès du SPF Economie, Direction générale de l'Energie (Services en ligne pour les installations électriques).**

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **Transfert des risques - Assurances**

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

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

Le 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'acquéreur 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 existants 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'acquéreur paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si

celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **Registre des gages**

Le vendeur reconnaît en outre que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis. Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière. 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.

#### **Absence de condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire**

Cette vente ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'obtenir un crédit (hypothécaire).

#### **Frais**

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incombant à l'adjudicataire sont fixés forfaitairement à deux cent cinquante euros (250€), taxe sur la valeur ajoutée comprise.

Aucun frais de mesurage n'a été réalisé.

#### **Réduction des droits d'enregistrement**

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 44bis du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, l'adjudicataire est invité à se renseigner auprès de la Notaire soussignée afin de vérifier s'il respecte les conditions.

#### **Porte-fort**

Complémentairement à l'article 20 des conditions générales stipulées ci-dessous, l'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au Notaire instrumentant, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

Le vendeur, l'acquéreur, 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) 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'acquéreur, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'acquéreur ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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.

### **Systeme d'enchères**

#### **Article 10.**

##### *Général*

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

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

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

##### *Primauté des enchères automatiques*

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### **Plafond (atteint)**

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

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

#### **La clôture des enchères**

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. 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'acquéreur.

#### **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 ;
- retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé 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'acquéreur**

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'acquéreur. Si cette dernière n'est pas prévue, l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur (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'acquéreur, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. À 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'acquéreur a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou acquéreur 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'acquéreur, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'acquéreur, 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'acquéreur seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### **Prix**

Article 24. L'acquéreur 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'acquéreur.

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

L'acquéreur 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'acquéreur 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 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'acquéreur.

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'acquéreur 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'acquéreur.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'acquéreur : 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'acquéreur, 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'acquéreur défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'acquéreur défaillant.

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'acquéreur 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'acquéreur, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de

frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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. À 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.) 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 acquéreur 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'acquéreur : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

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

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'acquéreur.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'acquéreur 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.

#### **Déclarations diverses**

Si le bien n'est pas adjugé, le vendeur est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Le vendeur déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

#### **Confirmation de l'identité**

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

Conformément à la loi sur les hypothèques, le notaire instrumentant authentifie les données concernant les parties au présent acte au vu des documents officiels requis par la loi.

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par la notaire Aurélie PICARD soussignée.

**Capacité des parties**

**A l'exception du vendeur, placé sous statut de protection judiciaire et sous administration de biens,** les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;

- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;

et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 20 février 2026 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre utilement connaissance.

**DONT PROCES-VERBAL,** établi à La Roche-en-Ardenne, en l'étude, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, notaire.

Suivent les signatures à le minute

**POUR EXPEDITION CONFORME**