

My Not - Société notariale
Société à responsabilité limitée
RPM Brabant wallon - 1004.309.888
Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

CONDITIONS DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT
Chaussée de Namur, 32B
1315 Piétrebais (Incourt)

ssc
Dossier : 2260248-1
Acte rédigé en 33 pages
Droit d'écriture : cinquante euros (50,00€)

Répertoire : 2026/2224

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le deux septembre

Je soussigné, Benoît COLMANT, notaire associé à la résidence de Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la SRL « My Not - Société notariale », ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit, 14, **procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :**

Ci-après dénommé « **le vendeur** » et/ou « **le propriétaire** »
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

DESCRIPTION DES BIENS

BIEN 1

COMMUNE D' INCOURT - quatrième division - Piétrebais

Dans un ensemble immobilier sis chaussée de Namur 32B, cadastré section C, numéro 216H2 P0000, pour une superficie de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca) :

Un show-room (Lot 1) avec parking à l'arrière (Lot 4) sur et avec terrain, d'une superficie selon mesurage ci-après relaté, pour le show-room de quatre ares trente-six centiares (4a36ca) et pour le parking à l'arrière d'un are quatre-vingt centiares (1a80ca), tels que ces biens figurent :

- pour le show-room sous **Lot 1**, bâtiment **B2** et **couleur rose** au plan de division avec procès-verbal de mesurage établi par Luc LIBERT, Géomètre-Expert, à Jodoigne, le 10 février 2026, ci-annexé, lequel le plan est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25086/10177.

- pour le parking à l'arrière sous **Lot 4** et **couleur turquoise** audit plan de division avec procès-verbal de mesurage.

Portant les identifiants parcellaires réservés : **25086 C 0216/00 L002 P0000** et **25086 C 0216/00 P002 P0000** pour les mêmes contenance.

BIEN 2

COMMUNE D' INCOURT - quatrième division - Piétrebais

Dans un ensemble immobilier sis chaussée de Namur 32B, cadastré section C, numéro 216H2 P0000, pour une superficie de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca) :

Un entrepôt avec bureau et un appartement à l'étage (Lot 2) sur et avec terrain, d'une superficie selon mesurage ci-après relaté de sept ares trente-cinq centiares (7a35ca) tel que ce bien figure sous **Lot 2**, bâtiment **B1**, bâtiment **B1bis** et **couleur jaune** au plan de division avec procès-verbal de mesurage établi par Luc LIBERT, Géomètre-Expert, à Jodoigne, le 10 février 2026, ci-annexé, lequel le plan est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25086/10177.

Portant l'identifiant parcellaire réservé : **25086 C 0216/00 M002 P0000** pour la même contenance.

BIEN 3

COMMUNE D' INCOURT - quatrième division - Piétrebais

Dans un ensemble immobilier sis chaussée de Namur 32B, cadastré section C, numéro 216H2 P0000, pour une superficie de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca) :

Un atelier avec parking (Lot 3) sur et avec terrain, d'une superficie selon mesurage ci-après relaté de trois ares cinquante-trois centiares (3a53ca) tel que ce bien figure sous **Lot 3**, bâtiment **B3** et **couleur verte** au plan de division avec procès-verbal de mesurage établi par Luc LIBERT, Géomètre-Expert, à Jodoigne, le 10 février 2026, ci-annexé, lequel le plan est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25086/10177.

Portant l'identifiant parcellaire réservé : **25086 C 0216/00 N002 P0000** pour la même contenance.

BIEN 4

COMMUNE D' INCOURT - quatrième division - Piétrebais

Dans un ensemble immobilier sis chaussée de Namur 32B, cadastré section C, numéro 216H2 P0000, pour une superficie de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca) :

Un entrepôt sur et avec terrain à l'arrière (Lots 5 et 6), d'une superficie selon mesurage ci-après relaté de quinze ares trente-quatre centiares (15a34ca) et un are six centiares (1a06ca), soit une superficie totale de seize ares quarante centiares (16a40ca) tels que ces biens figures sous **Lot 5**, **Lot 6**, bâtiment **B4**, bâtiment **B4bis** et **couleur mauve** au plan de division avec procès-verbal de mesurage établi par Luc LIBERT, Géomètre-Expert, à Jodoigne, le 10 février 2026, ci-annexé, lequel le plan est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25086/10177.

Portant les identifiants parcellaires réservés : **25086 C 0216/00 R002 P0000** et **25086 C 0216/00 S002 P0000** pour les mêmes contenance.

BIEN 5 : VENTE EN MASSE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un ensemble immobilier composé d'un show-room, de deux entrepôts dont l'un avec bureau et appartement, de parkings et d'un terrain à l'arrière, sis chaussée de Namur 32B, cadastré selon titre section C partie du numéro 216/F/2 et actuellement

section C, numéro 216H2 P0000, pour une superficie de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca).

Tel que ce bien est repris sous liseré bleu au plan annexé à l'acte reçu par le notaire Pierre-Henri GRANDJEAN, à Dinant, à l'intervention du notaire Benoît COLMANT, à Grez-Doiceau, le 1^{er} septembre 2008.

Revenu cadastral de l'ensemble immobilier avant division : six mille cinq cent dix-sept euros (€ 6.517,00).

Ci-après dénommés « les biens »

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

Les adjudicataires devront se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

/

MISES À PRIX - VENTE EN LOTS OU EN MASSE

➤ Les mises à prix s'élèvent :

- pour B2 + parking (show-room et parking) : *deux cent cinquante mille euros (250.000,00€)*

- pour B1 et B1bis (entrepôt avec bureau et appartement) : *quatre cent mille euros (400.000,00€)*

- pour B3 (atelier et parking) : *cent mille euros (100.000,00€)*

- pour B4 et B4bis (entrepôt et terrain à l'arrière) : *trois cent mille euros (300.000,00€)*

➤ **La mise à prix pour la vente en masse de l'ensemble immobilier s'élève à un million deux cent mille euros (1.200.000,00€)**

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00€). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

➤ VENTE DE CHACUN DES BIENS SEPARÉMENT SUITE A DIVISION

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 19 octobre 2026 à quatorze heures (14h00)**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 27 octobre 2026 à quatorze heures (14h00)**, 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.

➤ **VENTE EN MASSE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 19 octobre 2026 à seize heures (16h00)**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 27 octobre 2026 à seize heures (16h00)**, 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.

VENTE EN MASSE

Le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, adjuger les biens séparément (en lots) ou former une masse de l'ensemble des biens. Le notaire adjugera par conséquent les biens de manière séparée (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 des 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).

Une fois les 2 périodes d'enchères clôturées, en fonction des résultats obtenus, le notaire adjuge les lots séparément ou en masse en vue d'obtenir le meilleur résultat. Le(s) bien(s) qui n'aura(ont) pas donné lieu à une adjudication est/sont retiré(s).

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses (le total des enchères obtenues pour chacun des lots = enchère obtenue pour la masse), l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

ABSENCE DE PRIME

Par dérogation à l'article 15 des conditions générales, **il est précisé qu'aucune prime ne sera due au premier enchérisseur.**

CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

L'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE - OCCUPATION

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

BIEN 1(show-room et parking)(B2)

Show-room : jouissance par la perception des loyers

L'adjudicataire aura la jouissance du show-room par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail commercial ayant pris cours le 1^{er} octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2027. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de mille huit cent trente-neuf euros (€ 1.839,00), hors charges.

Le bail n'est pas enregistré.

Parking : jouissance par la prise de possession réelle

L'adjudicataire aura la jouissance du parking par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

BIEN 2 (bureau et appartement)(B1 et B1bis)

Bureau : jouissance par la prise de possession réelle

L'adjudicataire aura la jouissance du bureau par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

Appartement : jouissance par la perception des loyers

L'adjudicataire aura la jouissance de l'appartement par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail de rénovation pour une durée de 3 ans ayant pris cours le 1^{er} décembre 2024. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de six cent quatre-vingt euros (€ 680,00), hors charges.

Le bail n'est pas enregistré.

BIEN 3 (atelier et parking)(B3)

Jouissance par la perception des loyers

L'adjudicataire aura la jouissance de l'atelier et du parking par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail d'atelier pour une durée de 9 ans ayant pris cours le 1^{er} juin 2021. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de neuf cent trente euros (€ 930,00), hors charges.

Le bail est enregistré.

BIEN 4 (entrepôt et terrain) (B4 et B4bis)

B4 - Jouissance par la perception des loyers

L'adjudicataire aura la jouissance de l'entrepôt et du terrain par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail commercial ayant pris cours le 1^{er} octobre 2018 pour se terminer le 31 septembre 2027. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de mille six cents euros (€ 1.600,00) hors charges.

Le bail n'est pas enregistré.

B4bis - Jouissance par la perception des loyers

L'adjudicataire aura la jouissance de l'entrepôt par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail ayant pris cours le 1^{er} septembre 2016, renouvelé tacitement. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de quatre cents euros (€ 400,00) hors charges..

Le bail n'est pas enregistré.

- Etat des lieux non
- Garantie locative non
- Décompte

Le décompte des loyers et des charges sera établi au moment où 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.

- Engagements et déclarations du vendeur

1) Le vendeur s'engage à avertir l'adjudicataire de tout congé donné par le locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant. Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'adjudicataire à l'état des lieux de sortie.

2) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au

locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

3) Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et le moment où l'adjudication devient définitive.

- Rappel

Il est rappelé l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

- Subrogation

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.

DROIT DE PRÉEMPTION - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ni d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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.

LIMITES - CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

1° Servitudes existantes

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par le notaire Pierre-Henri GRANDJEAN, à Dinant, à l'intervention du notaire Benoît COLMANT, à Grez-Doiceau, le 1^{er} septembre 2008, auquel est annexé un plan de division, dont question dans l'origine de propriété, stipule ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES- SERVITUDES

Les comparants sont convenus entre eux de ce qui suit :

a) Servitudes de passage :

Les comparants conviennent que le bien vendu sera grevé, à titre gratuit et perpétuel, d'une servitude de passage au profit du bien restant appartenir au vendeur, telle que l'assiette de cette servitude est reprise sous liseré rose [Lire : liseré orange] au plan prévauté.

Les comparants conviennent que le bien restant appartenir au vendeur sera grevé d'une servitude de passage au profit du bien vendu, telle que l'assiette de cette servitude est reprise sous liseré orange [lire : liseré rose] audit plan. Les propriétaires des parcelles desservies par lesdites servitudes de passage s'entendront pour effectuer les travaux d'entretien à frais communs en vue de laisser en tout temps ces passages en état de supporter le passage de tous types de véhicules. Ces passages devront rester libre en tout temps.

b) Le vendeur déclare grever le bien restant lui appartenir d'une servitude de jour, à titre gratuit et perpétuel, relativement aux fenêtres se trouvant dans la partie avant de l'atelier mécanique. L'acquéreur devra opacifier les vitres existantes au plus tard dans les six mois de la signature des présentes.

c) Le vendeur devra boucher au moyen de blocs de béton les différentes ouvertures (autres que les fenêtres) situées entre la maison et l'atelier mécanique, au plus tard dans les six mois de la signature des présentes. L'escalier figurant sur le plan ci-annexé sera démonté au plus tard pour le premier novembre deux mil huit.

d) Actuellement, il n'existe qu'un seul compteur pour l'électricité et qu'un seul compteur pour l'eau dans la propriété. Par conséquent, le vendeur s'engage à faire installer dans le bien restant lui appartenir un nouveau compteur électrique et un nouveau compteur pour l'eau et à raccorder son réseau sur ces nouveaux compteurs dans le même délai. Il en ira de même pour le réseau de chauffage de l'ensemble de la propriété.

e) L'ensemble de la propriété est raccordé à un réseau unique d'égouttage. Les comparants conviennent de grever mutuellement le bien vendu et le bien restant appartenir au vendeur d'une servitude en sous-sol pour l'égouttage existant, à titre perpétuel et gratuit. Par ailleurs, les comparants s'accordent à créer à frais communs un égouttage permettant l'évacuation des eaux du parking situé à l'arrière du bien vendu à travers les biens restant appartenir au vendeur. L'entretien, la réparation ou le remplacement de ces égouttages se fera à frais communs.

f) Le vendeur s'engage, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, à laisser le libre accès aux gouttières du bien vendu pour les travaux d'entretien, de remplacement ou de réparation.

g) Le système chauffage de l'appartement vendu se trouve dans la partie du bien vendu restant appartenir au vendeur. L'acquéreur le déplacera à ses frais dans sa partie au plus tard six mois après la signature du présent acte et sera tenu des réparations des dégâts éventuellement causés par ce déménagement.

h) L'acquéreur pourra clôturer son bien à ses frais. En aucun cas, la clôture ne pourra empêcher ou gêner les passages dont question ci-dessus.

i) Enfin, la présente vente concerne une partie de l'ensemble des biens appartenant au vendeur. Cette division peut entraîner un état de choses constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents. Il peut en être ainsi notamment des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des fenêtres, jours et vues, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, électricité, etc...) et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, etc...) ainsi que des tuyaux de décharges, corniches et gouttières, et caetera, cette énumération n'étant pas limitative. Cet état de chose sera maintenu à titre servitude par destination du père de famille.

j) Les comparants déclarent que les murs séparant leurs propriétés respectives restent mitoyens.

Les comparants s'engagent à faire respecter ce qui est indiqué par leurs ayants cause ou ayants droit à tous titres. »

2° Servitudes conventionnelles suite à la division du bien et servitudes légales de destination du propriétaire

La division de l'immeuble sous plus grand, telle que décrite et figurée au plan ci-annexé pourrait provoquer entre les différents lots des situations constituant des servitudes si les lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

Les ayants-droits et ayant-cause à tous titres des fonds servant et dominant seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des servitudes constituées par les présentes.

Les parties ont été dûment informées de ce que tous les ouvrages et charges qui demeurent lors de la division des fonds, qui sont apparents et qui présentent une utilité pour l'un ou l'autre des fonds peuvent être considérés par leur bénéficiaire comme une servitude par destination du propriétaire à charge de l'autre fonds (article 3.119 du Code civil).

3° Servitudes reprises au plan de division avec procès-verbal de mesurage établi par Luc LIBERT, Géomètre-Expert, à Jodoigne, le 10 février 2026, ci-annexé.

Le plan de division ci-annexé reprend les servitudes suivantes :

Au profit du B2 ou Lot 1 (show-room et parking)

cheminée sur la parcelle C 216 K 2

servitudes de vue sur le Lot 2 entre les points 96-186 et 96-98

servitude de passage sur la cour devant le Lot 2 (en turquoise au plan)

servitude de passage sur la parcelle 216 K 2 (en fushia au plan)

Au profit du B1 et B1bis ou Lot 2 (entrepôt, bureau et appartement)

servitudes de vue sur le Lot 1 entre les points 186-43 (façade avant au rez et au 1er) et entre les points 186-185 (pignon gauche au 1er étage)

servitude d'égouttage des eaux du toit sur la parcelle 216 G2 le long du mur mitoyen avec celle-ci

Au profit du B3 ou Lot 3 (atelier et parking) et du Lot 4 (parking): servitude de passage sur la parcelle 216 K 2 (en fushia au plan)

Au profit du B4 ou Lot 5 :

servitude de passage sur la parcelle 216 K 2 (en fushia au plan)

servitude d'égouttage des eaux du toit sur la parcelle 216 G2 le long du mur mitoyen avec celle-ci

servitude d'égouttage des eaux du toit sur les Lot 3 et 4 entre les points 111 et 120

Il est rappelé que la parking sis à l'arrière du B4 (= Lot 5) est grevé de la servitude de passage au profit de la parcelle C 216 G2 dont question dans l'acte du 1^{er} septembre 2008 (plan 25086/257)

Au profit du B4 bis ou Lot 6 :

servitude de passage sur la parcelle 216 K 2 (en fushia au plan)

servitude de passage sur le Lot 5 (en vert au plan)

servitude d'égouttage des eaux du toit sur les Lot 3 et 4 entre les points 111 et 120.

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.

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1° Urbanisme

a) Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, chacun a la possibilité de recueillir de son côté tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire instrumentant rappelle :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- cette obligation intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- son intervention ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés ;

- il n'appartient en effet en aucune façon au notaire de vérifier l'adéquation entre la configuration actuelle des lieux et celle figurant dans la documentation (plans, etc.) des services urbanistiques communaux.

En outre, il est rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien vendu des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le vendeur déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre de préemption ni de remembrement urbain, ni de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ou dans le plan relatif à l'habitat permanent,

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou par une quelconque mesure de protection du patrimoine (classé, en cours de classement, inscrit une liste de sauvegarde ou repris en zone de protection), ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

b) Informations

Pour répondre au prescrit de l'article D.IV.99. §1er du Code du Développement Territorial (CoDT), le notaire soussigné a interrogé l'administration communale d'Incourt, à l'effet de connaître les informations visées à l'article D.IV.97.

Par courrier en date du 23 avril 2026, ladite administration a répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 22/04/2026 relative à un bien sis à 1315 Incourt, Chaussée de Namur, 32 B, cadastré 4^e division, section C n°216H2 et appartenant à [On omet], nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

A titre précaire et sous toute réserve :

1. Le bien en cause est situé en zone agricole et zone d'habitat à caractère rural (ainsi que proche d'une route de liaison existante) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2. est soumis au Guide 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 (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.2§2 et D.III.1 du Code du Développement territorial) ;

3. est soumis au Guide général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.2§1er et D.III.1 du Code du Développement territorial) ;

4. n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ;
 5. est concerné par un schéma de Développement communal approuvé par le Conseil communal en séance du 19/12/2016 et entré en vigueur le 17/04/2017 où il est situé en zone d'habitat villageois extension, zone agricole et proche de la Chaussée de Namur (plus d'infos sur <https://www.incourt.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/schema-de-developpement-communal>),
 6. n'est pas concerné par un Guide communal d'urbanisme ;
 7. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
 8. n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption au sens des articles D.IV.17 et suivants du CoDT ;
 9. ne se situe pas dans un des périmètres de site à réaménager ou d'un projet de site à réaménager visés aux articles D.V.1 et D.V.2., §1^{er} du CoDT ;
 10. ne se situe pas dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT ;
 11. ne se situe pas dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT ;
 12. ne se situe pas dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT ;
 13. ne se situe pas dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT ;
 14. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;
 15. n'est pas classé ou visé par une procédure de classement au sens de l'article D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;
 16. n'est pas situé dans une zone de protection visée au sens de l'article D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;
 17. est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé(e) au sens de l'article D.60 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;
 18. n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Territoires de Wallonie visé au sens de l'article D.32 et suivants du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ;
 19. est situé le long d'une voirie régionale : la chaussée de Namur ;
 20. est repris en zone de couleur pêche ou lavande dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visé par le décret sols du 1^{er} mars 2018 ;
 21. est rattaché, au regard du Schéma de développement territorial, à la zone agro-géographique dite Hesbaye; on y voit également que la commune d'Incourt figure en zone vulnérable pour les nappes phréatiques des sables du Bruxellien ;
 22. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un établissement soumis à l'accord de coopération du 16 février 2016 relatif aux accidents majeurs (Seveso) ;
 23. Le bien n'est pas situé dans une zone soumise à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens des articles D.IV.57 et suivants du CoDT ;
 24. Le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 relative à la conservation de la nature tel que modifié à ce jour ;
 25. Le bien n'est pas situé dans un site Natura 2000 désigné en application des articles D.29-1 et suivants du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;
 26. n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- Informations complémentaires :
27. n'est pas concerné par un Schéma d'Orientation Local ;

28.n'est pas situé dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée autour d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine au sens des articles D.168 et suivants du Livre II du Code de l'Environnement (Code de l'Eau) ;

29.n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation dans les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptées par arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 (MB:24/03/2021);

30.n'est pas situé sur une ligne de ruissellement concentré telle que mentionnée sur la cartographie Lidaxes;

31.n'est pas situé à proximité d'un ruisseau (repris à l'atlas des Cours d'eau);

32.bien situé en zone zone (sic) d'assainissement collectif au PASH Dyle-Gette et que l'égouttage est à réaliser (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique)

Article DIV.99:

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 :

Permis d'urbanisme n°75/1979 délivré le 27/12/1979 visant à la construction d'un halle d'exposition

Permis d'urbanisme n°12/1988 délivré le 10/06/1988 visant à l'extension du garage existant

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division de bien ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans;

3 logements ont été créés sans permis d'urbanisme préalable.

Important:

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article D.IV.4 du même Code - CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisation et d'urbanisme au sens du même Code - CoDT ainsi que pour les permis d'environnement au sens du Code de l'Environnement.

- L'existence éventuelle d'un certificat d'urbanisme sur le/les bien(s) concerné(s) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

- L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) 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. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement recommandé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données en notre possession. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de

l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

- Nous ne délivrons ces informations qu'en fonction des moyens techniques à notre disposition. De ce fait, nous ne pourrions (sic) être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs ou du caractère non-exhaustif de celles-ci ; (...). »

Une copie dudit courrier de la Commune sera disponible sur le site Biddit.be.

c) Zones inondables

En vue de satisfaire au prescrit de l'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance du 4 avril 2014, le notaire détenteur de la minute a demandé à la Commune du bien si le bien vendu se situe dans une zone à risques, c'est-à-dire un endroit qui a été ou peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Dans sa réponse, la Commune a déclaré que le bien : « *n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation dans les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptées par arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 (MB : 24/03/2021)* »

d) Situation existante.

Le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que :

- le bâtiment B2 (Bien 1 ci-avant décrit) est affecté à l'usage d'un show-room et le parking vendu avec ce bâtiment est affecté à l'usage de parking ;
- le bâtiment B1 et B1 Bis (Bien 2 ci-avant décrit) sont affectés à l'usage d'un entrepôt avec bureau et un appartement à l'étage ;
- le bâtiment B3 et le parking y attenant (Bien 3 décrit ci-avant) sont affectés à l'usage d'un atelier avec parking ;
- le bâtiment B4 et le terrain sis à l'arrière (Bien 4 décrit ci-avant) sont affectés à l'usage d'entrepôt avec terrain.

Il déclare que, à sa connaissance, ces affectations sont régulières et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien concerné par la présente vente 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 à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

e) Code Wallon de l'Habitation durable

Le Notaire attire l'attention sur les dispositions du Code wallon de l'Habitation durable (décret du 29 octobre 1998), et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 mètres carrés),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

L'adjudicataire est subrogé aux droits et obligations du vendeur relativement audit lotissement.

2° Environnement

Permis d'environnement

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

Décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 25 mars 2026 énonce ce qui suit :

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

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

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

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

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

° BEDSS : Anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations-service référencée SSBT100401 : « Ancienne station-service du Garage SWINNE à Piétrebaïs (Incourt, chaussée de Namur) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
INCOURT 4è DIV/PIETREBAIS, section C, parcelle n°216 H 002	A	04/12/2007	SSBT100401.pdf

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
	21/02/2006	04/12/2007	Site assaini	-

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

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

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée CHRGP2834 : « OM CARS SPRL "SWINNE" »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	24/11/2004	08/04/2005	Permis délivré	-

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

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

Néant

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

L'attestation délivrée le 4 décembre 2017, référence SSBT100401, dont question dans l'extrait conforme, est reprise ci-après :

Namur, le

04 DEC. 2007

DIRECTION GENERALE
DES RESSOURCES NATURELLES
ET DE L'ENVIRONNEMENT
OFFICE WALLON DES DECHETS
Direction des Infrastructures
de Gestion des Déchets

GARAGE CARROSSERIE SWINNE
Chaussée de Namur, 32

1315 PIETREBAIS

N/Réf. : VP/vp/SDR/Sortie2007/29386

N°Ind. : Entrée2007/31800

N°dossier : SSBT100401

OBJET - **Arrêté du Gouvernement wallon – AGW – du 04 mars 1999 modifiant le titre III du RGPT en insérant des mesures spéciales applicables à l'implantation et l'exploitation des stations-service tel que modifié ultérieurement.**
- **Station-service sise Chaussée de Namur 32 à 1315 PIETREBAIS**

Madame, Monsieur,

L'état des lieux dressé par l'expert agréé ABESIM relatif à l'assainissement de la station-service visée sous rubrique a bien été réceptionné le 3 octobre 2007 par mes services.

De l'examen de ce document, il ressort les constatations suivantes :

- 7,38 tonnes de terres polluées ont été excavées et évacuées vers le centre de traitement Sol&Val sis à Saint-Ghislain – Envisan - ;
- les analyses réalisées au niveau de l'échantillon prélevé en fond de fouille, au terme des travaux d'excavation, laissent apparaître un léger dépassement de la valeur seuil édictée par l'arrêté visé sous objet pour le xylène ;
- de l'examen des résultats analytiques obtenus lors de l'étude de caractérisation concernant ce paramètre, il ressort toutefois que cette pollution résiduelle peut être considérée comme très locale ; la réalisation d'une étude de risque ne se justifie dès lors pas ;
- bien que la conformité des remblais utiles au comblement de la fouille d'excavation en regard des normes édictées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juin 2001 n'ait pas été démontrée, ceux-ci peuvent être jugés acceptables.

J'acte donc que les travaux ont été réalisés conformément au plan d'assainissement approuvé le 22 mars 2007 par l'Office, sous la réf. VP/vp/SDR/Sortie2007/7846, et aux conditions imposées par ce même courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

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

C. Le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'adjudicataire du contenu de l'extrait conforme ;
- qu'outre l'attestation du 4 décembre 2017 reprise ci-avant, il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

3° Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

4. Contrôle de l'installation électrique de l'appartement

Dans le procès-verbal du 31 août 2026, l'organisme CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

Le procès-verbal numérique sera disponible sur le site Biddit.be pendant la mise en vente et remis à l'adjudicataire le jour où il aura la jouissance du bien.

5° Citerne à mazout

Le bien en contient pas de citerne à mazout de 3000 litres ni d'une citerne à gaz.

Le Lot 2 contient une citerne à mazout de moins de 3.000 litres.

6° Certificat de performance énergétique de l'appartement

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20260902006412 et se rapportant à l'appartement, a été établi par l'expert énergétique CERTINERGIE SRL le 2 septembre 2026.

Il reprend notamment les informations suivantes :

- o Consommation spécifique d'énergie primaire : 446 kWh/m².an
- o Classe énergétique : F

Le certificat numérique sera disponible sur le site Biddit.be pendant la mise en vente et remis à l'adjudicataire le jour où il aura la jouissance du bien.

7° Notification à l'Observatoire Foncier.

Il ne sera pas procédé à la notification de l'adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

8° CertiBEau

Les parties sont informées de l'obligation d'obtenir un CertiBEau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertiBEau ;
- qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un CertiBEau.

9° Compteurs

L'appartement dispose de sa chaudière au mazout, de son propre compteur électrique et de son propre compteur d'eau.

Il existe un seul compteur électrique et des compteurs de passage pour les autres entités.

Il existe un seul compteur d'eau et des compteurs de passage pour les autres entités.

Chaque adjudicataire d'un lot devra effectuer les travaux à ses frais afin de pouvoir disposer de son propre compteur électrique et de son propre compteur d'eau.

Entre temps, chaque propriétaire bénéficie d'une servitude d'accès aux compteurs qui sont situés dans le Lot 2 (bâtiment B1). Le propriétaire du Lot 2 devra permettre aux autres propriétaires d'y accéder afin de pouvoir en faire le relevé et effectuer les travaux qui s'imposent, pour autant que la demande soit faite au moins 24 heures à l'avance.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B.CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme 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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00);

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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

l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément toutes collaboratrices ou tous collaborateurs en l'étude du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude.

Ci-après, désignées par les termes « le mandataire »

Pour lequel Madame BRAEM Aurore Joëlle Marie-Arlette Ghislaine, collaboratrice en l'étude du notaire instrumentant, faisant élection de domicile en l'étude, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Confirmation de l'identité

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

Déclarations finales

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.
- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur de biens ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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