

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES
POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le vingt-et-un novembre

Je soussignée, Laurence HÉBRANT, notaire à Marche-en-Famenne, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de:

(On omet)

Ci-après dénommés « le vendeur » ou « les vendeurs. »

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.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1. Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Laurence HÉBRANT

rue Victor Libert 44 A

6900 Marche-en-Famenne.

2. Description du bien – Origine de propriété

Description du bien

COMMUNE DE MARCHE EN FAMENNE – 4^e Division – Humain

1. Dans un immeuble dénommé « Résidence Borzileux », sis rue de Borzilleux, 9, cadastré section B, numéro 0056H P0001, d'une contenance de douze ares trente-neuf centiares (12a 39ca) selon cadastre, *étant partie de la parcelle cadastrée section B, numéro 56G, d'une contenance totale de vingt-trois ares quatre-vingt-deux centiares (23a 82ca) selon titre :*

- Le **lot privatif numéro UN** cadastré section **B**, numéro **56H P0003** :

a) en propriété privative et exclusive: l'entité privative dénommée « appartement 1 », composée de :

- au sous-sol : néant ;
- au rez-de-chaussée : wc, living, cuisine, ainsi qu'un terrain non bâti ;
- au premier étage : 3 chambres, une salle de bains ;
- au second étage : grenier ;

b) en copropriété et indivision forcée: les huit cent vingt millièmes (820/1.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : quatre cent cinquante-huit euros (458 €) ;

Selon cadastre : rue de Borzileux, 9B (appartement 1)

Tel que ce bien figure sous liseré rouge (rose selon le géomètre) au plan dressé par le géomètre Dominique Mouton, à Marche-en-Famenne, le 3 décembre 2013, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 83029-1025, resté annexé à l'acte de vente contenant acte de base reçu par le notaire Jean-François Piérard à Marche-en-Famenne, le 7 février 2014, dont question ci-après.

- Le **lot privatif numéro TROIS** cadastré section **B**, numéro **56H P0005** :

a) en propriété privative et exclusive : l'entité privée dénommée « appartement 3 », composée de :

- au sous-sol : néant ;
- au rez-de-chaussée : des locaux à aménager ainsi qu'un terrain non bâti ;
- au premier étage : des locaux à aménager ;
- au second étage : néant.

b) en copropriété et indivision forcée: les soixante millièmes (60/1.000è) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nul (0 €).

Selon cadastre : rue de Borzileux, 9 (A.REZ.1/APPART 3/J)

Tel que ce bien figure sous liseré mauve au plan de délimitation référence 83029-1025 précité.

2. Le **lot privatif numéro QUATRE**, (exclu de l'acte de base dont question ci-après), étant une parcelle de terrain sise rue de Borzileux, cadastrée section **B**, numéro **56K P0000**, d'une contenance d'onze ares cinquante-trois centiares (11a 53ca) selon cadastre, *étant partie de la parcelle cadastrée section B, numéro 56G, d'une contenance totale de vingt-trois ares quatre-vingt-deux centiares (23a 82ca) selon titre.*

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8 €).

Tel que ce bien figure sous liseré vert au plan de délimitation référence 83029-1025 précité.

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

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

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

Origine de propriété

(On omet)

3. Mise à prix

- La mise à prix pour le LOT 1 s'élève à cent septante mille euros (€ 170.000,00);
- La mise à prix pour le LOT 3 s'élève à trente-cinq mille euros (€ 35.000,00);
- La mise à prix pour le LOT 4 s'élève à septante mille euros (€ 70.000,00).

4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). 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.

5. Début et clôture des enchères

Pour le lot 1

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 11 mars 2025 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 19 mars 2025 à 12 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions

générales, en raison du sablier et / ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le lot 3

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 11 mars 2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 19 mars 2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et / ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le lot 4

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 11 mars 2025 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 19 mars 2025 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et / ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour la masse des lots 1 et 3

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 11 mars 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 19 mars 2025 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et / ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Hébrant à Marche le mercredi 26 mars 2025 à partir de 14 heures.

7. Visites – Publicités

Les lots 1 et 3 pourront être visités par les candidats-acquéreurs, uniquement sur rendez-vous pris au préalable avec l'étude du notaire Laurence Hébrant à Marche-en-Famenne.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Avertissement : À l'occasion de la visite du bien, il appartiendra à chacune des personnes intéressées de veiller à sa propre sécurité.

Concernant le lot 4, étant donné qu'il s'agit d'une parcelle de terrain, il pourra être librement visité par les candidats adjudicataires.

La publicité préalable à la vente se fera via les sites internet immoweb.be, immovlan.be, biddit.be et notaire.be, tant pour la séance d'adjudication que pour la revente sur folle enchère s'il y a lieu. Il sera également imprimé des affiches qui seront apposées sur le bien, en l'étude du notaire soussigné ainsi que sur tout autre support que le notaire jugera utile.

8. Transfert de propriété

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

9. Jouissance – Occupation

Les biens seront libres d'occupation pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

10. Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte du notaire Jean-François Piérard, à Marche-en-Famenne du 7 février 2014, précité, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

« DROIT DE PREFERENCE

Les acquéreurs et leurs héritiers en cas de prédécès se confèrent mutuellement et réciproquement un droit de préférence en cas de vente des lots UN, DEUX ou TROIS.

Le vendeur du lot s'engage explicitement à ne pas vendre son lot, sans avoir préalablement donné aux bénéficiaires la possibilité d'exercer un droit de préférence et ainsi d'acquérir ce lot au même prix que celui qui serait offert par un tiers.

Le vendeur devra informer chacun des bénéficiaires, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'offre lui faite.

Cette notification vaudra offre de vente.

Les bénéficiaires devront faire savoir par lettre recommandée ou par exploit d'huissier dans les vingt (20) jours calendrier suivant la réception de cette information s'ils exercent leur droit de préférence.

Ce droit de préférence pourra être exercé que par les bénéficiaires ou leurs héritiers et ne pourra pas être cédé à une tierce personne.

À défaut d'avoir répondu à la notification du vendeur dans le délai fixé, les bénéficiaires seront déchus de leur droit de préférence.

En cas de vente publique de l'immeuble, les bénéficiaires du droit de préférence devront être prévenus également par lettre recommandée ou par exploit d'huissier au moins trente (30) jours avant la première (ou la seule) séance de vente, et ils pourront y exercer leur droit de préférence.

Si le vendeur vendait tout ou partie de son lot, objet de la présente clause sans respecter la procédure ci-dessus, il serait redevable aux bénéficiaires du droit de préférence, à titre de dommages et intérêts, d'une somme égale à trente pour cent (30 %) du prix de vente.

Il est expressément convenu que le droit de préférence ci avant ne s'exercera pas dans l'hypothèse d'une donation ou de tout autre acte ou opération à titre gratuit.

Dans ce cas, le vendeur devra toutefois imposer au donataire ou cessionnaire de respecter lui-même le droit de préférence en cas de vente. »

A ce sujet, le propriétaire du lot 2, bénéficiaire d'un droit de préférence en cas de vente des lots 1 et 3, a fait savoir au notaire Hébrant soussigné ce qui suit par courrier du 14 février 2024 :

« Je soussigné Robin Debrouwer déclare renoncer, dès à présent, à mon droit de préférence sur les lots 1 et 3 concernés par la vente de l'immeuble de Humain, rue de Borzileux. ».

Les comparants déclarent renoncer à leur droit de préférence l'un vis-à-vis de l'autre.

Sous réserve de ce qui précède, il n'existe aucun autre droit de préférence ou de préemption.

11. État des biens – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

12. 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.

13. Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

14. Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare que les biens sont grevés des servitudes suivantes :

- **Son titre de propriété**, à savoir l'acte du notaire Jean-François Piérard, à Marche-en-Famenne, du 7 février 2014, précité, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

1. « ARTICLE 8 – SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE – CONDITIONS SPECIALES

1) La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces 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 père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;*
- du passage d'un lot sur l'autre des canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduelles, gaz, électricité, téléphone...), et le passage de toutes gaines techniques, conduits d'évacuation ou de cheminées nécessaires au service de chaque lot, ces passages pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au-dessus de celui-ci ;*
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure des éventuelles futures transformations ou encore de l'usage des lieux.*

Les différends, de quelque nature que ce soit, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage.

2) Les futurs propriétaires de chacun des lots privatifs seront autorisés expressément à diviser chacun leur lot privatif et à les placer, le cas échéant sous le statut de la copropriété forcée.

3) Il est constitué à charge du lot 2 et au profit des lots 1 et 3 une servitude de passage d'une superficie de vingt-sept mètres carrés (27 m²), telle que l'assiette de ladite servitude figure sous liseré vert hachuré afin de donner accès au local commun figuré sous liseré bleu ciel. »

2. « CONDITION PARTICULIERE

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance et, bien que cela n'apparaisse plus de manière distincte sur les lieux, que le terrain vendu étant le lot 4 sous liseré vert au plan prévauté est traversé par un chemin étant le sentier numéro 46 repris à l'atlas des chemins et sentiers de l'ancienne Commune de Humain.

L'assiette de ce sentier figure sur les documents cadastraux récents, dont copie a été remise aux acquéreurs.

Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à cet égard, ils en feront leur affaire personnelle sans recours contre eux. »

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.

- Sont également présentement constituées et stipulées les servitudes et conditions particulières suivantes :

3. Concernant les servitudes par destination du propriétaire visées dans le titre de propriété (précédemment qualifiées « servitudes par destination du père de famille ») et ci-avant reproduites, au plan de mesurage dressé par Madame Natacha LEONARD, géomètre expert à Namur, en date du 9 avril 2024, inscrit dans la base de données des plans de

délimitation tenue par l'administration générale de la documentation patrimoniale avec le numéro de référence 83029-10082, ci-annexé, figurent les éléments suivants :

- ✓ Au point 301, dans/sur le lot 2 au profit des tous les lots (1, 2 et 3) : une cavette comportant les 3 compteurs d'eau pour les lots 1, 2 et 3 ;
- ✓ Au point 302, dans/sur le lot 1 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : l'ouverture de la citerne de gaz reliée au local technique pour alimenter les lots 1-3 et 2 ;
- ✓ Au point 303, dans/sur le lot 1 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : la chambre de visite de la fosse septique d'une capacité de 6.000 litres ;
- ✓ Au point 304, dans/sur le lot 1 : la chambre de visite de la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres raccordée à ce seul lot (lot 1) via le local technique
- ✓ Au point 305, dans/sur le lot 1 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : un tuyau bouchonné donnant accès au tuyau reliant la fosse septique au dessableur enterré dans le bassin de lagunage ;
- ✓ Au point 306, dans/sur le lot 1 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : la chambre de visite des égouts des lots 1, 2 et 3 ;
- ✓ Au point 307, dans/sur les parties communes : les compteurs électriques pour chacun des lots 1, 2 et 3 ;
- ✓ Au point 308, dans/sur les parties communes : les compteurs de gaz pour les lots 1-3 (compteur unique pour les deux lots) et du lot 2 ;
- ✓ Au point 309, des parties communes vers le lot 1 : une descente de toit vers la citerne d'eau de pluie reprise au point 304 ;
- ✓ Au point 310, des parties communes vers le lot 2 : une descente de toit ;
- ✓ Au point 311, des parties communes vers la parcelle contigüe cadastrée section B numéro 56C (appartenant à un tiers) : une descente de toit ;
- ✓ Au point 312, dans/sur le lot 1 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : le coffret de détente et de raccordement de gaz vers la citerne de gaz reprise au point 302 ;
- ✓ Au point 313, dans/sur le lot 4 au profit de tous les lots (1, 2 et 3) : la chambre de visite pour le bassin de lagunage.
- ✓ Le bassin de lagunage, auquel les lots 1, 2 et 3 sont raccordés, implanté sur le lot 1 et la parcelle cadastrale contigüe cadastrée section B numéro 56K (lot 4).

4. Le bassin de lagunage constitue une partie commune à tous les lots, dont le régime juridique est déterminé par l'acte de base dressé par le notaire Jean-François Piérard à Marche-en-Famenne, en date du 7 février 2014, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques à Marche-en-Famenne le 24 février suivant, dépôt numéro 00844.

La parcelle cadastrée section B numéro 56K, étant le lot 4 exclu de l'acte de base précité, ainsi que le lot 1 sont grevées en sous-sol et en surface d'une servitude d'emprise pour le bassin de lagunage et des servitudes accessoires, de passage notamment, nécessaires à son entretien, au profit des lots 1, 2 et 3.

Ces servitudes sont créées à titre réel, gratuit, et perpétuel sous réserve du changement du système d'épuration des eaux usées des lots 1, 2 et 3 ou d'une cause d'extinction.

Ces servitudes peuvent être exercées par les propriétaires des lots 1, 2 et 3 (fonds dominant) et leurs ayants droit, ainsi que par leurs préposés, mandataires, toutes les personnes dont ils sont responsables et tous les utilisateurs légitimes du fonds dominant.

L'exercice de ces servitudes est limité par les prescriptions de sécurité applicables au fonds servant (grevé des servitudes), compte tenu de son affectation actuelle ou future.

Le propriétaire du fonds servant (grevé des servitudes) ne peut rien faire qui diminue l'exercice de ces servitudes ou les rende moins commodes. Il ne peut changer l'état des lieux, ni déplacer l'assiette de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif. En cas de déplacement, il doit, à ses frais, offrir aux propriétaires du fonds dominant (bénéficiaire des servitudes) un endroit sur le fonds servant aussi commode pour l'exercice de leurs droits.

Les propriétaires du fonds dominant (bénéficiaire des servitudes) pourront réaliser, à leurs frais et sous leur responsabilité exclusive, tous les travaux et ouvrages qui sont nécessaires à l'exercice des servitudes et à leur conservation. Les travaux et ouvrages sont réalisés par le fonds servant (grevé des servitudes) et à ses frais lorsqu'ils ont été rendus nécessaires par sa seule faute.

En cas de changement du système d'épuration des eaux usées, ces servitudes cesseront et les propriétaires des lots 1, 2 et 3 (fonds dominant) devront, à leurs frais, au titre des charges communes, et sous leur responsabilité exclusive, procéder au démantèlement de l'installation existante (enlèvement de tous les composants du bassin de lagunage, canalisations comprises), à l'assainissement éventuel et à la remise en état des lieux (comblement et nivellement du bassin, restauration au revêtement de sol, obturation des trous laissés par les canalisations, etc.). Tout nouveau système d'épuration des eaux usées devra être implanté exclusivement dans le périmètre de la copropriété.

En cas d'extinction de ces servitudes par non usage trentenaire, décision judiciaire, ou toute autre cause d'extinction visée par le Livre 3 du Code civil, les mêmes obligations de démantèlement de l'installation, assainissement éventuel et remise en état des lieux pèseront sur les propriétaires des lots 1, 2 et 3 (fonds dominant).

Tout ce qui n'a pas été réglé aux présentes est soumis aux règles du Livre 3 (« Les biens ») du Code civil en général et du Sous-titre 3 (« Servitudes ») du Titre 5 (« Relations de voisinage ») de ce livre en particulier.

Le plan de délimitation numéro 83029-10082, susvisé, fait apparaître que le lagunage est **également implanté partiellement sur le chemin vicinal n°46**. Les adjudicataires des lots 1 et 3 devront, conjointement avec le propriétaire du lot 2, faire leur affaire personnelle de régulariser cette situation, sans garantie des vendeurs.

5. Si le lot 1 et le lot 3 sont adjugés séparément, les frais pour cloisonner ces deux lots seront à charge de chaque adjudicataire à concurrence de la moitié, de même que les frais d'individualisation de tous les raccordements communs aux deux lots.

15. 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.

16. 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.

17. Copropriété

L'acte de base relatif aux biens vendus, repris ci-dessus comme « lot privatif numéro 1 » et « lot privatif numéro 3 », a été dressé par le notaire Jean-François Piérard à Marche-en-Famenne, en date du 7 février 2014, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques à Marche-en-Famenne le 24 février suivant, dépôt numéro 00844.

Les adjudicataires recevront une copie de cet acte de base et seront subrogés dans les droits et obligations qui en découlent.

18. Dispositions administratives

A. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Informations légales

a) Le notaire Hébrant soussigné a sollicité de la Ville de Marche-en-Famenne les renseignements notariaux prévus aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code Wallon du Développement Territorial.

Par lettre du 6 novembre 2023, la Ville de Marche-en-Famenne a répondu à cette demande.

À toutes fins utiles, ledit courrier est ici textuellement reproduit :

« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES – Réf. : RU/2023-391/EG – Demande du 24/10/2023

1) Deux appartements sis rue de Borzileux, 9 à HUMAIN

Cadastrés 4ème Division HUMAIN/Section B/Numéro 56H

2) Terrain sis rue de Borzileux à HUMAIN

Cadastrés 4ème Division HUMAIN/Section B/Numéro 56K

Les documents en notre possession ne nous permettant pas de situer le ou les terrains au plan de secteur de manière absolument fiable, les renseignements ci-après sont donc donnés à titre indicatif et sont à vérifier éventuellement dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code du Développement Territorial concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus aux articles D.IV.1 §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec la S.W.D.E. – Avenue des dessus de Lives 10 à 5101 Namur et avec ORES, Avenue Patton 237 à 6700 Arlon.

Parcelle concernée 1)	Division: MARCHE-EN-FAMENNE 4 DIV/HUMAIN/ Section: B Numéro: B 56 H INS: 83034 Surface calculée: 12.39 ares
Permis d'urbanisation (anc. lotissement)	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	Sélection située dans un PIP: Non
Rénovation urbaine	Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Non

Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: <i>Non</i>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: <i>Non</i>
Inventaire du contrat de rivière Ourthe	La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: <i>Non</i>
Antennes émettrices stationnaires SPW	Antenne présente sur la parcelle: <i>Non</i>
Arbres et haies remarquables SPW	Un arbre se trouve dans la parcelle: <i>Non</i> Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: <i>Non</i> Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: <i>Non</i> La parcelle se trouve dans une zone AHREM: <i>Non</i>
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: <i>Non</i>
Cours d'eau	Voies navigables: <i>Non</i> A 50 mètres: <i>Non</i> Non navigables de 1ère catégorie: <i>Non</i> A 50 mètres: <i>Non</i> Non navigables de 2ème catégorie: <i>Non</i> A 50 mètres: <i>Non</i> Non navigables de 3ème catégorie: <i>Non</i> A 50 mètres: Oui (Ruisseau ENTRE DEUX FALLEUX) Non navigables non classés: <i>Non</i> A 50 mètres: <i>Non</i> Dont la catégorie n'a pas été définie: <i>Non</i> A 50 mètres: <i>Non</i>
Hydrologie	Nom du bassin: LA LHOMME EN AMONT DU CONFLUENT AVEC LE RUISSEAU DE POIX (RUISSEAU DE POIX EXCLU)
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): <i>Non</i> Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : <i>Non</i> Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : <i>Non</i>
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Autonome (RAA)
Cartographie des éboulements	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : <i>Non</i> La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Oui
Berce du Caucase	Berce du caucase répertoriée sur la parcelle : <i>Non</i>
Electricité	Parcelle traversée par une ligne Haute Tension : <i>Non</i> Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : <i>Non</i>
Patrimoine	Le bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : <i>Non</i> Parcelle contenant un site classé : <i>Non</i> Parcelle contenant un monument classé : <i>Non</i> La parcelle se situe dans une zone tampon : <i>Non</i> La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Oui
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : MARCHE-LA ROCHE 2 Zone(s) d'affectation:

	Parc (3% soit 0.38 ares) Habitat à caractère rural (97% soit 12.01 ares)
Nouvelles couches	Zone du SSC: Zone d'habitat à caractère rural de faible densité Zone de parc (art. 179) Zone du RCU: Aire rurale de bâti discontinu Aire paysagère - solde du territoire communal https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf
Réseau ferroviaire	Aucun réseau ferroviaire à proximité
Servitudes	Parcelle non traversée par une servitude
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
BDES Sol – Inventaire:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 12.39 ares)
PCDN 2021	Potentiel négatif du plan de secteur: Oui Le Plan Communal de Développement de la Nature reprend systématiquement toutes les zones d'habitat comme étant potentiellement négatives pour la biodiversité (rupture des corridors écologiques, bétonisation, ...). Il s'agit plutôt d'une indication pour attirer l'attention mais sans aucune contrainte légale. Potentiel positif du plan de secteur: Oui Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non Ruptures écologiques par les voiries: Non Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non Structure Ecologique Principale: Oui Ensemble de sites naturels ayant un intérêt écologique. Il est donc recommandé d'y préserver et renforcer la biodiversité. Zone: ZDO Ecotope Fr: Vergers de hautes tiges Zone: ZDO Ecotope Fr: Recrus divers Éléments linéaires du maillage écologique: Non TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHÉ : environnement@marche.be

Soumis au droit de préemption	Non
Repris dans la limite d'un plan d'expropriation	Non
Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	Non
Fait l'objet d'un plan de division	Non
Fait l'objet d'une procédure de salubrité	Non
Fait l'objet d'un permis de location	Non
Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme	Non
Se situe le long d'une voirie régionale	Non

A fait l'objet de permis d'urbanisme/ lotir/ urbanisation/ environnement/ déclaration de classe 3 depuis 1977 *Oui voir ci-dessous*

Remarque éventuelle : /

N° Permis N° Délivré	Demandeur	Situation		Nature Demande	Récépissé	
		Division / Section / Cadastre			Autorisé	Acc. Récep.
		Lotissement (N° Lot)			Délivrance	Refusé
Permis d'Urbanisme B201300231	<i>(On omet)</i>	Rue de Borzileux 9 6900 Humain		transformation d'un bâtiment à deux étages en 3 logements	16/01/2014	23/01/2014
2013/206	Division 4, section B n° 56G		Octroi Collège			
			Délivrance		-----	
Déclaration environnementale E3201500044	<i>(On omet)</i>	Rue de Borzileux 9 6900 Humain		90 - Assainissement, voirie et gestion des déchets	26/06/2015	-----
D/2015/044	Division 4, section B n° 56G		Recevable			
			Délivrance		-----	

Parcelle concernée 2) TERRAIN	Division: MARCHE-EN-FAMENNE 4 DIV/HUMAIN/ Section: B Numéro: B 56 K INS: 83034 Surface calculée: 11.52 ares
Permis d'urbanisation (anc. lotissement)	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non</i>
Schéma d'Orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL: Non</i>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</i>
Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	<i>Sélection située dans un PIP: Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: Non</i>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	<i>La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non</i>
Inventaire du contrat de rivière Ourthe	<i>La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: Non</i>
Antennes émettrices stationnaires SPW	<i>Antenne présente sur la parcelle: Non</i>
Arbres et haies remarquables SPW	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</i>
Aléa d'inondation	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
Axe de ruissellement concentré	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non</i>
Cours d'eau	<i>Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Oui (Ruisseau ENTRE DEUX FALLEUX)</i>

	<p>Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non</p>
Hydrologie	<p>Nom du bassin: LA LHOMME EN AMONT DU CONFLUENT AVEC LE RUISSEAU DE POIX (RUISSEAU DE POIX EXCLU)</p>
Zone de prévention des captages (SPW)	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
Zone Natura 2000	<p>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</p>
Zone Natura 2000 (100m)	<p>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</p>
Zones d'assainissement	<p>2 type(s) de zone(s) : Autonome (RAA)</p>
Cartographie des éboulements	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Oui</p>
Berce du Caucase	<p>Berce du caucase répertoriée sur la parcelle : Non</p>
Electricité	<p>Parcelle traversée par une ligne Haute Tension : Non Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : Non</p>
Patrimoine	<p>Le bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un monument classé : Non La parcelle se situe dans une zone tampon : Non La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Non</p>
Plan de secteur	<p>Nom du plan du secteur d'aménagement : MARCHE-LA ROCHE 2 Zone(s) d'affectation: Forestière (2% soit 0.25 ares) Habitat à caractère rural (98% soit 11.27 ares)</p>
Nouvelles couches	<p>Zone du SSC: Zone d'habitat à caractère rural de faible densité Zone de parc (art. 179) Zone du RCU: Aire paysagère - solde du territoire communal Aire rurale de bâti discontinu https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf</p>
Réseau ferroviaire	<p>Aucun réseau ferroviaire à proximité</p>
Servitudes	<p>Parcelle non traversée par une servitude</p>
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW)	<p>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Oui Libellé: Etablissement partielle d'un chemin Type: MODIFICATION Date: 17-08-16 Si vous souhaitez davantage de renseignements sur l'historique des modifications, il convient de contacter les services du Commissaire Voyer - Rue du Carmel, 1 - 6900 MARLOIE (084/84.71.45).</p>
BDES Sol - Inventaire:	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</p>

Carte archéologique	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 11.52 ares)</i>
PCDN 2021	<p><i>Potentiel négatif du plan de secteur: Oui Le Plan Communal de Développement de la Nature reprend systématiquement toutes les zones d'habitat comme étant potentiellement négatives pour la biodiversité (rupture des corridors écologiques, bétonisation, ...). Il s'agit plutôt d'une indication pour attirer l'attention mais sans aucune contrainte légale.</i></p> <p><i>Potentiel positif du plan de secteur: Non</i></p> <p><i>Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non</i></p> <p><i>Ruptures écologiques par les voiries: Non</i></p> <p><i>Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non</i></p> <p><i>Structure Ecologique Principale: Oui</i></p> <p><i>Ensemble de sites naturels ayant un intérêt écologique. Il est donc recommandé d'y préserver et renforcer la biodiversité.</i></p> <p><i>Zone: ZDO</i></p> <p><i>Ecotope Fr: Vergers de hautes tiges</i></p> <p><i>Eléments linéaires du maillage écologique: Non</i></p> <p>TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHE : environnement@marche.be</p>
Soumis au droit de préemption	<i>Non</i>
Repris dans la limite d'un plan d'expropriation	<i>Non</i>
Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	<i>Non</i>
Fait l'objet d'un plan de division	<i>Non</i>
Fait l'objet d'une procédure de salubrité	<i>Non</i>
Fait l'objet d'un permis de location	<i>Non</i>
Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme	<i>Non</i>
Se situe le long d'une voirie régionale	<i>Non</i>
A fait l'objet de permis d'urbanisme/ lotir/ urbanisation/ environnement/ déclaration de classe 3 depuis 1977	<i>Non</i>
Remarque éventuelle : / »	

2. Déclarations du vendeur

Conformément aux informations communiquées par la Ville de Marche-en-Famenne dont le vendeur a reçu copie et dont l'adjudicataire recevra une copie, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

a) Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis

Normes

Les biens sont repris au plan de secteur de MARCHE-LA ROCHE : la parcelle B 56H : pour partie (3%) en zone de parc et pour partie (97%) en zone d'habitat à caractère rural ; la parcelle B 56K : pour partie (2%) en zone forestière et pour partie (98%) en zone d'habitat à caractère rural.

Les biens ne sont pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

Les biens ne sont pas concernés par un projet de plan de secteur.

Les biens ne sont pas visés par un schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement communal, ou un projet de guide communal d'urbanisme.

Les biens sont repris :

- au schéma de structure communal (actuel schéma de développement communal), en zone d'habitat à caractère rural de faible densité et zone de parc ;
- au règlement communal d'urbanisme (actuel guide communal d'urbanisme), en aire rurale de bâti discontinu et aire paysagère – solde du territoire communal.

Autorisations en vigueur

Les biens ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur, à l'exception de ce qui est indiqué dans les renseignements urbanistiques reproduits ci-dessus.

Les biens n'abritent aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...), à l'exception de :

*un lagunage ayant fait l'objet de la déclaration environnementale délivrée le 26 juin 2015, mentionnée dans les renseignements urbanistiques ci-avant reproduits ci-dessus ; cette déclaration environnementale a une durée de validité limitée dans le temps ; elle doit être renouvelée tous les dix ans ;

*une citerne à gaz aérienne d'une capacité de 2.400 litres ; le vendeur transmettra la déclaration de classe 3 relative cette citerne à gaz pour le jour de l'adjudication des biens au plus tard. Le vendeur précise que cette citerne à gaz fait l'objet d'une location avec Antargaz.

Le notaire donne lecture aux parties de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, qui porte sur la transmission d'un établissement classé, dont le libellé est reproduit ci-dessous :

Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe au fonctionnaire technique.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

Le fonctionnaire technique donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le ou les collèges communaux de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'établissement.

Le Gouvernement arrête la forme, le contenu et les modalités de procédure de la notification conjointe.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit

demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. *Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

§ 4. *A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*

Le vendeur et l'adjudicataire s'engagent à faire immédiatement le nécessaire après l'adjudication des biens, afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales. À défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

b) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Les biens ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

c) Protection du patrimoine – Monuments et sites

Les biens ne sont pas visés par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine), mais sont concernés par la carte archéologique, et sont situés dans un patrimoine architectural (parcelle B 56H exclusivement).

d) Zones à risque

Les biens ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, mais sont concernés par un versant supérieur à 30 degrés.

Les biens ne paraissent pas situés dans une zone soumise à un aléa d'inondation.

e) Patrimoine naturel

Les biens ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comportent ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

Les biens ne se situent pas dans un périmètre d'intérêt paysager.

3. *Données techniques – Équipements*

Le vendeur déclare que :

- les biens sont situés en zone d'assainissement autonome ;
- les biens bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

4. *Informations notariales*

Le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT précité ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;

- que des restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis (permis d'urbanisme et d'urbanisation) peuvent être imposées pour les prescriptions des plans de secteur conformément à ce que prévu à l'article D.II.57 du CoDT ;

- que si le bien a fait l'objet d'un permis, d'une autorisation ou d'une déclaration, les droits et obligations en découlant sont transmis à l'acquéreur, comme accessoire du bien. Il appartient aux parties d'accomplir toute formalité éventuelle de cession qui s'imposerait.

Sur l'interpellation du notaire instrumentant, et pour ce qui excède les permis ci-avant, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1 à 3 du CoDT et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV, alinéa 4 du CoDT.

Le vendeur ajoute qu'à sa connaissance :

- les biens ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

- l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative dans / sur les biens sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

B. ÉTAT DES SOLS

1) Information disponible

Les extraits conformes de la banque de données de l'état des sols, datés du 21 novembre 2024, énoncent chacun ce qui suit :

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

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

Non

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

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant »

2) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} 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 1 dudit décret.

3) Déclaration de destination non contractualisée

a) Destination

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage : « III. Résidentiel ».

b) Portée

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit, à propos de l'étude du sol et que l'adjudicataire devra prendre en considération cette exonération pour faire son enchère, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes les mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sol wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien ; l'adjudicataire est avisé que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

4) Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes, et qu'il n'a pas connaissance de l'existence présente ou passée d'établissements ou de l'exercice présent ou passé d'activités sur/dans les biens susceptibles de générer une pollution du sol incompatible avec la destination des biens.

5) Renonciation à nullité

Pour autant que de besoin, l'adjudicataire consent expressément à renoncer irrévocablement à postuler la nullité de la vente pour défaut de communication préalable des extraits conformes de la banque de données de l'état des sols.

C. CITERNES À HYDROCARBURE

Le notaire soussigné informe de l'existence de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment des obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à 3.000 litres ou des réservoirs à gaz d'une capacité égale ou supérieure à 300 litres.

Le vendeur déclare que les biens sont alimentés par une citerne à gaz aérienne de 2.400 litres visée ci-avant.

Le vendeur déclare que la citerne répond aux prescriptions légales (dispositif anti-débordement, encuvement pour les citernes aériennes à simple paroi ou système de contrôle d'étanchéité permanent pour les citernes à double parois) et transmettra le PV de conformité lors de la signature du PV d'adjudication.

D. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le notaire soussigné informe les parties des obligations résultant de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, notamment sur l'obligation d'établir (lorsque les conditions légales sont réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Le vendeur déclare qu'il a effectué lui-même les travaux dans les biens vendus depuis le 1^{er} mai 2001, de sorte qu'aucun dossier d'intervention ultérieure n'est à transmettre.

E. INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'adjudicataire est informé que le bien repris sous lot 1 est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019

établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit arrêté royal préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 21 novembre 2023 dressés par l'ASBL Electro-Test à Melsbroek, il a été constaté que l'installation électrique du lot 1 ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de l'adjudication définitive, l'adjudicataire devra faire constater si les manquements ont été rectifiés.

L'original desdits rapports de contrôle seront remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral du prix et des frais.

L'adjudicataire est informé :

- des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 précité ;
- qu'une nouvelle installation électrique ne peut être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé ;
- que l'installation électrique doit faire l'objet d'un contrôle périodique tous les 25 ans, de même qu'après toute modification.

F. PERMIS DE LOCATION

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998, actuellement dénommé Code wallon de l'habitation durable, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, prévue aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements visés auxdits articles ;
- 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 de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;
- sur l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du 1^{er} juillet 2003.

Si le bien vendu n'est pas équipé de détecteurs incendie, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge des vendeurs.

G. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le bien repris sous lot 1 a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique (PEB) pour bâtiment résidentiel, portant le numéro 20231206008050, établi le 6 décembre 2023 par M. Rémy Piérard à Huy, certificateur agréé n°CERTIF-P2-00550.

Le bien est repris en catégorie énergétique B, soit une consommation spécifique d'énergie primaire annuelle égale à 142 kWh/m².

Un exemplaire de ce certificat sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral du prix et des frais.

H. CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Conformément aux des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, le notaire a l'obligation de notifier audit Observatoire toute vente, acquisition, échange, donation en pleine propriété et apport à une personne morale de biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et de biens immobiliers bâtis ou non déclarés dans le SIGeC.

Le vendeur déclare que les biens pré-décrits ne sont pas situés en zone agricole, et qu'à sa connaissance ils ne sont pas déclarés dans le SIGeC,

En conséquence, la présente adjudication ne sera pas notifiée à l'Observatoire foncier wallon par le notaire soussigné.

I. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

J. PANNEAUX / ENSEIGNES

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

K. CERTIBEAU

Concernant les biens repris sous lots 1 et 3, le vendeur déclare :

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

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Concernant le bien repris sous lot 4, l'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

19. 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.

Registre des gages

Le vendeur reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans les biens ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que les biens objet des présentes peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

20. 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'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

21. 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.

22. 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.

23. Adjudicataire commun en bien

L'adjudicataire marié sous le régime de la communauté, qui désirerait réaliser l'acquisition pour compte de ladite communauté conjugale, devra faire en sorte que son conjoint soit également présent, ou dûment représenté par une procuration authentique, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 2.3.32 du Code civil.

24. Condition suspensive d'obtention d'un financement non admise

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement ; les enchères faites par les candidats adjudicataires seront fermes et définitives. Chaque candidat adjudicataire sera supposé soit disposer des fonds personnels suffisantes pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjugé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (5) minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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 cinq 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 dix (10) jours ouvrables après la clôture des enchères;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs);
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)**, si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

Mise à prix et prime

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

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

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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité – Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles – en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à un demi pour cent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€40.000,00) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quatre-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit pour cent (18%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente: La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent (10%) 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 soussigné une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent (10%) de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication ;
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu ;
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire ;

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot) ;
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui ;
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer ;
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum ;
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée ;
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies ;
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente ;
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal ;
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL ET D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu de leur carte d'identité et leurs nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile au vu des pièces officielles requises par la loi.

DECLARATIONS RELATIVES A LA CAPACITE

Chaque comparant nous déclare jouir de sa pleine capacité civile et notamment :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;

- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en concordat judiciaire ;
- que d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DROIT D'ÉCRITURE

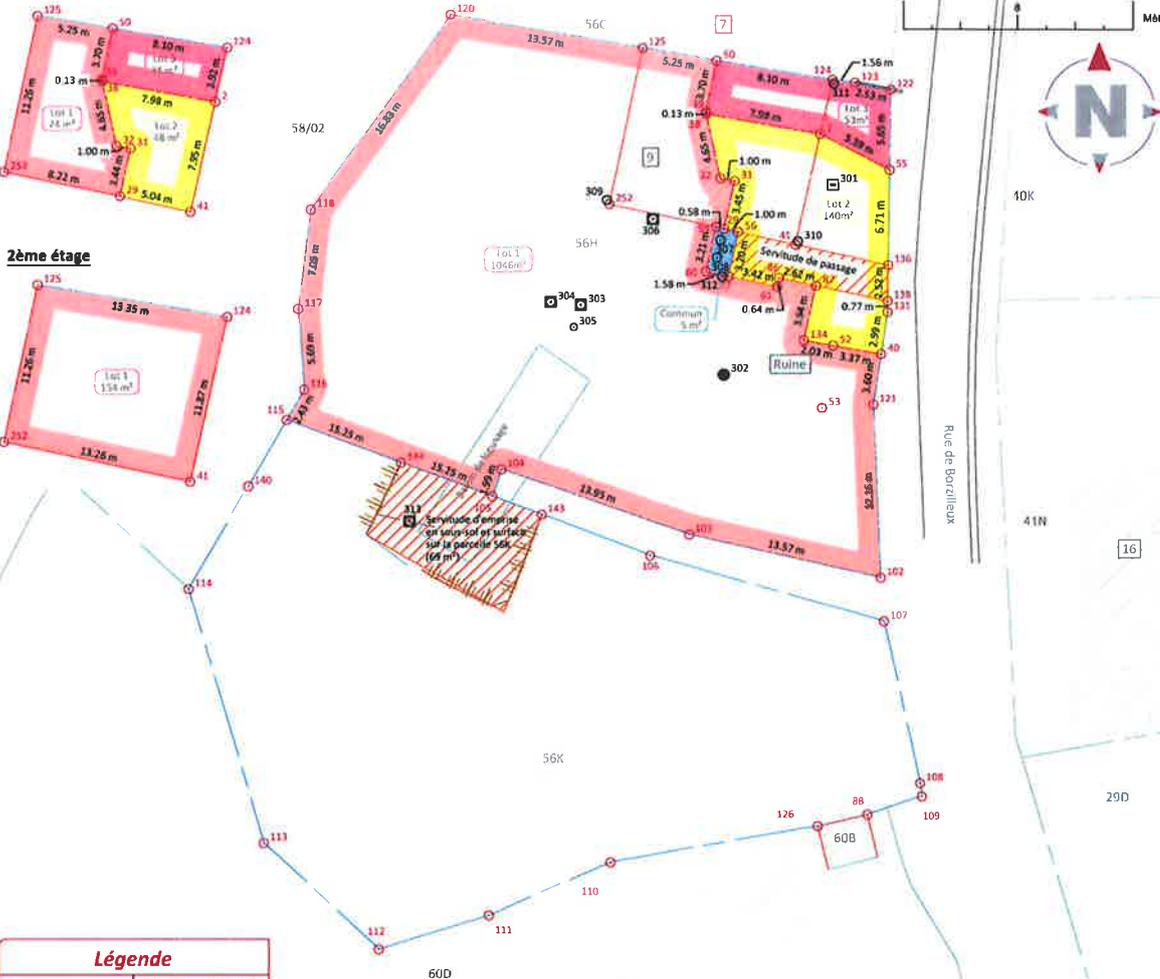
Le notaire soussigné précise que le présent acte donnera lieu à la perception d'un droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) en exécution des dispositions de la loi du dix-neuf décembre deux mil six abrogeant le code des droits de timbre.

D O N T P R O C È S - V E R B A L

Dressé à Marche, en l'étude, date que dessus par le notaire Laurence Hébrant, qui signe avec le vendeur, le cas échéant, dûment représenté, lecture et commentaire faits de tout ce qui précède.

(Suivent les signatures)

1er étage



2ème étage

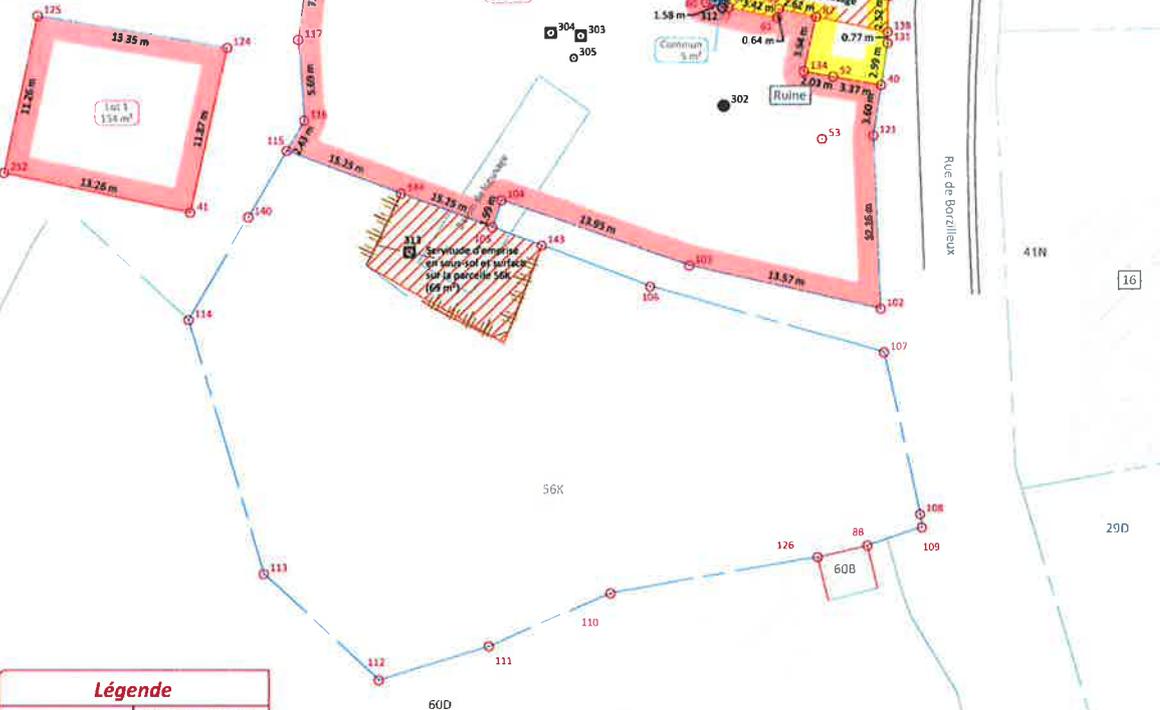


Table des points - LB72			
Point n°	Abscisse	Ordonnée	Description
7	213601 999	99627 271	Non matérialisé
79	213599 356	99615 511	Non matérialisé
31	213596 095	99618 083	Non matérialisé
32	213599 111	99619 062	Non matérialisé
38	213594 139	99623 609	Non matérialisé
39	213594 112	99623 735	Non matérialisé
40	213600 186	99606 724	Non matérialisé
41	213600 284	99634 408	Bâtiment
50	213594 848	99627 359	Non matérialisé
52	213602 871	99607 311	Non matérialisé
53	213502 111	99602 939	Non matérialisé
55	213600 782	99619 685	Non matérialisé
56	213596 342	99615 292	Bâtiment
59	213594 708	99615 639	Bâtiment
60	213594 121	99612 459	Bâtiment
61	213599 008	99611 444	Non matérialisé
77	213595 667	99612 165	Bâtiment
86	213590 143	99612 069	Non matérialisé
87	213601 704	99611 516	Non matérialisé
88	213600 242	99614 307	Non matérialisé
102	213600 160	99591 019	Non matérialisé
103	213592 975	99594 013	Non matérialisé
104	213579 747	99598 587	Non matérialisé
105	213579 112	99596 601	Non matérialisé
106	213590 194	99592 542	Non matérialisé
107	213606 396	99587 960	Non matérialisé
108	213608 944	99576 589	Non matérialisé
109	213609 062	99575 670	Non matérialisé
110	213587 410	99570 993	Non matérialisé
111	213578 902	99567 266	Non matérialisé
112	213571 286	99564 877	Non matérialisé
113	213563 270	99572 321	Non matérialisé
114	213558 044	99550 139	Non matérialisé
115	213564 830	99600 038	Non matérialisé
116	213565 034	99604 149	Non matérialisé
117	213565 633	99609 878	Non matérialisé
118	213566 487	99616 833	Non matérialisé
120	213576 294	99620 515	Non matérialisé
121	213605 648	99603 164	Non matérialisé
122	213600 866	99625 339	Non matérialisé
123	213604 384	99625 875	Non matérialisé
124	213602 834	99626 001	Non matérialisé
125	213589 672	99628 260	Non matérialisé

Légende

	Bâtiment non mesuré
	Bâtiment mesuré
	Mur mesuré
Points	
	Cavette compteurs eau
	Chambre de visite carrée
	Citerne de gaz
Ligne	
	Limite cadastrale
	Limite mesurée
	Limite nouvelle
	Servitude

Remarques:

- 301 : Cavette comportant les 3 compteurs d'eau pour les lots 1-2-3
 - 302 : Ouverture de la citerne de gaz pour les lots 1 et 2
 - 303 : Chambre de visite - fosse septique (6.000 l)
 - 304 : Chambre de visite - citerne eau de pluie (10.000 l)
 - 305 : Tuyau bouchonné accès au tuyau reliant la fosse septique au dessableur (entré dans le bassin de lagunage)
 - 306 : Chambre de visite - égout lots 1, 2 et 3
 - 307 : Compteurs électriques pour les lots 1-3 et 2
 - 308 : Compteurs de gaz pour les lots 1-3 et 2
 - 309 : Descente de toit - vers citerne eau de pluie (304)
 - 310 : Descente de toit
 - 311 : Descente de toit reliée sur la parcelle 56C
 - 312 : Coffret de détente et de raccordements de gaz vers la citerne (302)
 - 313 : Chambre de visite - sortie bassin de lagunage
- Bassin de lagunage : raccordé aux lots 1-2-3

Table des points - LB72			
Point n°	Abscisse	Ordonnée	Description
126	213601 879	99573 574	Non matérialisé
131	213606 633	99609 677	Non matérialisé
134	213600 873	99607 665	Non matérialisé
136	213606 687	99612 973	Non matérialisé
138	213606 644	99610 450	Non matérialisé
140	213562 138	99597 353	Non matérialisé
143	213582 567	99595 397	Non matérialisé
144	213572 818	99599 047	Non matérialisé
252	213587 325	99617 223	Bâtiment
301	213602 855	99618 581	Cavette
302	213595 340	99605 750	Citerne
303	213580 258	99610 093	Chambre de visite
304	213583 235	99610 289	Chambre de visite
305	213584 058	99608 529	Tuyau
306	213590 381	99616 172	Chambre de visite
307	213595 111	99614 779	Compteurs
308	213594 860	99613 486	Compteurs
309	213582 157	99617 570	Descente de toit
310	213600 464	99614 675	Descente de toit
311	213602 923	99625 767	Descente de toit
312	213595 219	99612 159	Coffret électrique
313	213573 426	99594 596	Chambre de visite

Situation sur extrait cadastral : 1:2500



Les données cadastrales de ce document appartiennent exclusivement à l'Administration Générale de la Région wallonne



GEONAM SRL
 Natacha Léonard - Géomètre-Expert
 Rue Désiré Sorée, 53
 5020 Namur
 0471/67.09.50
 natacha@geonam.be
 TVA: BE 0779 360 851

PROVINCE DE LUXEMBOURG
Commune de Marche-en-Famenne
Rue du Borzileux

Situation cadastrale:
 Marche-en-Famenne - Division 4 - Section B
 Parcelles cadastrées: 56H et 56K

- Objet du plan:**
- Le lot 1, liseré rouge, d'une superficie de 1046m², est représenté au plan par le polygone passant par les points 50, 39, 38, 32, 31, 29, 59, 60, 77, 61, 86, 87, 134, 52, 40, 121, 102, 103, 104, 105, 144, 115, 117, 118, 120, 125 et 50.
 - Le lot 2, liseré jaune, d'une superficie de 140m², est représenté au plan par le polygone passant par les points 38, 2, 55, 136, 138, 131, 40, 52, 134, 87, 86, 61, 77, 56, 29, 31, 32 et 38.
 - Le lot 3, liseré rose, d'une superficie de 53m², est représenté au plan par le polygone passant par les points 50, 124, 123, 122, 55, 2, 38, 39 et 50.
 - Le lot commun, liseré bleu, d'une superficie de 5m², est représenté au plan par le polygone passant par les points 59, 29, 56, 77, 60 et 59.
 - Une servitude de passage est établie sur le lot 2 au profit des lots 1 et 3, afin de permettre l'accès au lot commun, passant par les points 56, 41, 136, 138, 87, 86, 61, 77 et 56.
 - Le lot 1 possède également au 1er étage un espace d'une superficie de 74m² et au 2ème étage un espace d'une superficie de 154m².
 - Le lot 2 possède également au 1er étage un espace d'une superficie de 48m².
 - Le lot 3 possède également au 1er étage un espace d'une superficie de 31m².
 - Création d'une servitude au profit des lots 2 et 3, sur le lot 1, pour l'ensemble du dispositif de lagunage et ses accessoires.
 - Création d'une servitude d'emprise en sous-sol et surface sur la parcelle 56K au profit des lots 1, 2 et 3, reprenant le bassin de lagunage et l'emprise des talus créés dus à sa position.

Documents consultés:

- Situation cadastrale récente
- Plan de mesurage dressé par le géomètre D. Mouton de Marche-en-Famenne en date du 03 décembre 2013

Demandeur:	Natacha Léonard Géomètre expert GE0191461		
Echelle:	PRECAD:	Levé le:	Dressé le:
1/250	00000-00000	15/11/2023	09/04/2024

Références: 2023-062 **FICHER:** 2023-062-MARCHE-HEBRANT-V1

Toute reproduction, même partielle, du plan est interdite sans autorisation.

PLAN DE MESURAGE

Pour l'acte avec n° de répertoire 2024/354, passé le 21 novembre 2024

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-quatre rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Marche-En-Famenne le 26 novembre 2024
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 7067.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur