

Rép.: 32231	
OFW	
CRH	
Exp.	IZIMI
	Mail
	Papier

WAUTERS & BACHY
Notaires associés à Hannut

OVB / 40-00-

(Cahier des charges Biddit)

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

Relatives à un bien sis à 4219 Wasseiges (Acosse), rue de Hannêche 41B

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le treize mai

Nous, Maître **Reginald WAUTERS**, notaire à la résidence de Hannut, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges de mise en vente publique via la plateforme « Biddit » du bien décrit ci-après.

PRÉALABLEMENT, IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

(...)

CET EXPOSÉ FAIT,

nous a requis de dresser ainsi qu'il suit le **CAHIER SPÉCIAL** des charges de la vente online sur **biddit.be** du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé par Notre ministère, conformément à l'article XX.193, §1^{er} du Code de droit économique et aux articles 1190, 1192 et 1193 du Code Judiciaire.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. La situation administrative du bien ;
- C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

Ces conditions forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence ENSEMBLE pleine force exécutoire.

Le propriétaire, l'enchérisseur, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante, s'il en est, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier général des charges, ainsi que du procès-verbal d'adjudication.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Article 1 - Coordonnées de l'étude

WAUTERS & BACHY, notaires associés

Chemin des Dames 24

4280 Hannut

Téléphone : 019/511.306

reginald.wauters@belnot.be



Article 2 - Description du bien

Commune de WASSEIGES – 4^{ème} division - ACOSSE

Un hangar (à régulariser) avec dépendance à démolir, sur et avec terrain, situé rue de Hannêche numéro 41B, cadastré ou l'ayant été section A, anciennement numéros 209G, 209F/partie et 214K/partie, et d'après titre et extrait cadastral datant de moins d'un an numéro 0396BP0000, d'une superficie d'après cadastre et mesurage de treize ares quatre-vingt-sept centiares (13 a 87 ca).

Revenu cadastral : trois cent quatre-vingt-huit euros (388,00 €).

Rappel de plan :

Tel que ce bien était repris sous teinte bleue (lot B) au procès-verbal de mesurage et de division dressé le 20 avril 2020 par le géomètre-expert Monsieur Emmanuel Seha, à Jambes ; lequel plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 64002/10060.

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.

Article 3 - Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui est reprise ci-dessus et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition ou un extrait du procès-verbal d'adjudication et du présent cahier des charges.

Article 4 - Mise à prix

La mise à prix s'élève à cent mille euros (100.000,00 €).

Article 5 - Enchère minimum

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

Article 6 - Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente **n'est pas soumise** à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Article 7 - Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 30 juin 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 8 juillet 2026 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.

Article 8 - Jour et heure de la signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 14 juillet 2026 à 16 heures.**

Article 9 - Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pris avec l'étude Wauters & Bachy.

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.

Article 10 – Publicités

Comme publicité, il sera imprimé des affiches et des insertions seront effectuées sur le site internet immobilier de la Fédération des Notaires et sur les sites internet « Immoweb », et « Biddit ».

Des affiches seront apposées en l'Etude du Notaire soussigné.

Article 11 – Situation hypothécaire – Délégation de prix

L'adjudication aura lieu sous toutes garanties de fait et de droit, et le bien qui en fait l'objet sera transmis pour quitte et libre de toutes dettes, charges et hypothèques quelconques, celles-ci devant être remboursées et le bien dégrevé au moyen du prix d'adjudication.

Le prix d'adjudication sera, conformément à la loi, délégué aux créanciers inscrits. À cet effet, les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits seront appelés à l'adjudication par le Notaire instrumentant, au plus tard huit jours avant l'émission de la première enchère. L'adjudication aura pour effet de reporter les droits des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits sur le prix.

La purge totale s'effectuera par un procès-verbal d'ordre qui sera dressé par le notaire instrumentant.

Les frais qui en résulteront seront prélevés par privilège sur le prix d'adjudication sans que l'adjudicataire puisse exercer un recours contre qui que ce soit.

Le prix principal, ainsi que les intérêts et tous les accessoires, suivant certificat délivré par le Notaire en vertu de l'article 1640 du Code Judiciaire, devront être versés dans les délais fixés aux articles 24 et 25 sous le titre « B. Conditions générales de vente » du présent cahier des charges en l'Etude du Notaire instrumentant.

Article 12 - Transfert de propriété

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

Toutefois, vis-à-vis des tiers, la transmission de la propriété est subordonnée à la transcription de l'acte d'adjudication qui ne pourra être exigée avant l'expiration du délai légal.

Article 13 - Jouissance – Occupation

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le bien est vendu avec l'ensemble du mobilier et encombrants se trouvant dans les biens vendus.

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.

Article 14 - Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Dès ce moment, l'adjudicataire prendra toutes dispositions utiles pour assurer le bien contre les risques d'incendie ou autres. L'adjudicataire a donc intérêt à s'assurer à partir du jour de l'adjudication définitive.

Article 15 - 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.

L'adjudicataire paiera au notaire soussigné, outre le prix, sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours calculée *pro rata temporis* sur base d'un décompte forfaitaire établi par le notaire soussigné.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les innocupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

Article 16 – Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil).

Le vendeur déclare ne **pas** avoir mis en cause ladite responsabilité.

Article 17 - État du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'**état** où il se trouvera au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans recours contre le propriétaire pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, dessalements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls contre les auteurs des dégradations.

À cet égard, l'attention de l'adjudicataire est notamment attirée sur l'état actuel du hangar, en cours de chantier (dont partie des travaux à régulariser comme indiqué ci-après) avec les encombrants et matériaux de construction qui s'y trouvent. Le bâtiment annexe à front de rue est destiné à être démoli.

La garantie des défauts de la chose vendue n'est en effet pas applicable en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil.

Article 18 - Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

Article 19 - Mitoyennetés

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

L'adjudicataire devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet de la mitoyenneté des murs, clôtures et pignons séparatifs des propriétés contiguës et payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition, le cas échéant contre les propriétaires.



Article 20 - Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le propriétaire 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 sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété de l'immeuble, étant l'acte du 6 juillet 2020 mentionné dans l'origine de propriété, mentionne textuellement ce qui suit :

« (...)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de ce qui est précisé ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le plan dressé par le Géomètre-Expert Emmanuel SEHA, dont question ci-avant, contient une annexe, laquelle stipule littéralement ce qui suit :

« *Note de servitudes*

A. Destination du père de famille

Le bien vendu constituant une partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur qui s'en réserve le surplus, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de fait entre les fonds qui le composent, qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi .

- des fenêtres, jours et vues ;*
- des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire ;*
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera ;*
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;*

Ces situations seront maintenues à titre de servitudes par destination du père de famille.

B. Situation de fait

➤ *Deux fenêtres ouvrantes au rez-de-chaussée et une fenêtre ouvrante au premier étage, toutes trois situées dans la façade arrière du bâtiment n 041B (bloc B) entre les points 15 et 16 au plan, donnent vue sur le bloc C nouvellement créé. Celles-ci pourront être remplacées par des fenêtres avec ouverture oscillo-battant et devront être garnies d'un verre ou d'un matériau translucide, non transparent.*

➤ *Les eaux de toiture du bâtiment n°41B (bloc B) s'évacuent actuellement par des gouttières surplombant le bloc C (segment 15-16 au plan) et par une descente de gouttière implantée du côté du bloc C (point 16 au plan).*

L'acquéreur du bloc C devra accepter le surplomb des gouttières, de la descente de gouttière ainsi que du débordement de la couverture de toiture du bâtiment n o 41B sur son fond.

➤ *Deux servitudes non aedificandi et de tour d'échelle grèvent le bloc C au profit du bloc B.*

L'assiette de la première, représentée au plan sous liseré rouge, est limitée par le contour 15-16-47-38-15 Elle présente une superficie de 33 centiares.

L'assiette de la seconde, représentée au plan sous liseré rouge, est limitée par le contour 7-49-48-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-7. Elle présente une superficie de 42 centiares.

Sur simple demande, les propriétaires du bloc B pourront accéder aux zones concernées pour tous travaux d'entretien et/ou de réparation de leur bien. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que le propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 21 - Contrats de raccordement

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.

L'alimentation en eau et en électricité du bien vendu se faisait historiquement via l'immeuble voisin numéro 41 (partie du « Bloc C ») lors de l'achat en 2020 par le failli. Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'individualisation de l'eau et de l'électricité. L'adjudicataire prendra soin de vérifier cela lors des visites de l'immeuble ou le cas échéant en fera son affaire personnelle.

Article 22 - Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou s'il a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Article 23 - Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

Article 24 – Frais d'ordre et de mainlevée

Les frais du procès-verbal d'ordre ou éventuellement du procès-verbal d'ordre sur contestation, ainsi que les frais de toute mainlevée et de toute radiation d'inscription (d'office ou autre), et de transcriptions prévues aux articles 1647 et 1653 du Code Judiciaire, seront prélevés et imputés en leur entièreté sur le prix de l'adjudication à titre de privilège.

B. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

1. Généralités

Nonobstant les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous



renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

▪ le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

▪ le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

▪ le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

▪ le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis.

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

2. Informations circonstanciées

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire précise, notamment sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Wasseiges le 16 décembre 2025, mis à la disposition de tout amateur, que :

2.1 Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

Le bien est situé au plan de secteur de Huy-Waremme en **zone d'habitat à caractère rural**.

2.2 Guide régional d'urbanisme

Le bien est soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT.

2.3 Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Le bien n'est pas :

- situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;

- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;

- classé en application de l'article 196 du CWP ou visés par une procédure de classement en cours ;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;

- localisé dans le périmètre d'un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP.

2.4 Périmètre des zones vulnérables :

2.4.1 Natura 2000, réserve naturelle, ...

Le bien n'est situé **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°.

2.4.2 Seveso

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le bien prédécrit n'est **pas situé** dans une telle zone.

F.2.5. Aisances de voirie :

Il est précisé à propos du bien vendu que :

- il est repris en zone d'assainissement **collective** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau et est **raccordable** à l'égout;

- il **bénéficie** d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité, et pourvue d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

F.2.6. Permis ou certificats :

➤ Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

Toutefois, le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU 2020/027) délivré en date du 15 décembre 2020 pour la démolition d'un garage, la construction d'une maison d'habitation et le bardage d'un hangar existant.

L'attention de l'adjudicataire est expressément attirée sur les éléments suivants :

- le bâtiment annexe situé à front de rue n'a pas été démoli à ce jour ;

- les travaux relatifs à la construction de la maison d'habitation n'ont pas été entamés et le permis d'urbanisme est, pour cette partie à tout le moins, susceptible d'être périmé, sans qu'aucune garantie ne soit donnée à cet égard ;

- le hangar situé à l'arrière du terrain a fait l'objet de transformations, consistant notamment en l'aménagement partiel d'un appartement deux chambres, le surplus étant maintenu à usage de stockage ;

- ces travaux ne correspondent pas au permis d'urbanisme précité et doivent dès lors être considérés comme irréguliers au regard de la législation urbanistique applicable. L'architecte initialement en charge du projet a interrompu sa mission.

➤ Le bien n'abrite **aucun** établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III.

3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à **usage de terrain avec hangar à régulariser et bâtiment annexe à détruire.**

Comme indiqué ci-avant, le permis d'urbanisme PU 2020/027 n'a pas été respecté et est partiellement ou totalement périmé.

Il est rappelé qu'aucune garantie n'est donnée quant à la conformité urbanistique actuelle du bien, ni quant à la possibilité d'obtenir ultérieurement un permis de régularisation ou toute autre autorisation administrative.

L'attention de l'adjudicataire est spécialement attirée sur :

1) l'existence du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparations attachées aux infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la latitude donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou Fonctionnaire-Délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;



2) l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription ;

3) l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en jouissance du bien vendu.

En conséquence, l'adjudicataire prendra le bien en parfaite connaissance de cause et en assumera seul tous les risques, charges et conséquences, **sans aucun recours contre le vendeur**, le curateur ou le notaire, notamment en ce qui concerne la situation urbanistique du bien et les éventuelles mesures de régularisation ou de remise en état.

Tous les frais, coûts et démarches liés à la mise en conformité urbanistique du bien seront exclusivement à charge de l'adjudicataire.

4. Zones à risque

Le bien n'est **pas** exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que le glissement de terrain, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Toutefois, le bien est repris à l'Atlas du karst wallon (craie du Crétacé) et en zone vulnérable aux nitrates.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il est précisé que le bien objet des présentes ne se trouve **pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

6. Observatoire Foncier Wallon

L'adjudicataire est informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole'.

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

7. Droits de préemption

Le bien n'est grevé d'**aucun** droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le bien n'est grevé d'**aucun** droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

8. Code wallon du Logement

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitat durable et en particulier :

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

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

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

9. État du sol – information – garantie

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon ».

Information disponible

• L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 avril 2026, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

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

L'adjudicataire recevra copie de l'extrait conforme.

Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien présentement vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, ni contre le propriétaire sauf à prouver qu'ils sont les auteurs de ladite pollution.

• Le propriétaire n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » - c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

• Le notaire instrumentant ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

Toutefois, le titre de propriété de l'immeuble, étant l'acte du 6 juillet 2020 mentionné dans l'origine de propriété, mentionne textuellement ce qui suit :

« *L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les vendeurs que le bien était utilisé pour le parcage de cars automobiles.*

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance aucune activité polluante n'a été exercée sur le bien et ne pas avoir connaissance que les propriétaires antérieurs aient pratiqué ou laissé pratiquer une activité polluante sur le bien. »

10. Autres disposition administratives

10.1. Dossier d'intervention ultérieure

Il est précisé que, depuis le 1^{er} mai 2001 et plus particulièrement depuis qu'il est propriétaire du bien, des travaux ont été réalisés au bien par le propriétaire aujourd'hui en faillite.

Toutefois, aucun dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) complet n'est remis à l'adjudicataire dans le cadre de la présente vente. Seuls sont mis à sa disposition, à titre informatif, une copie du permis d'urbanisme ainsi que les plans approuvés par l'autorité compétente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, à ses seuls frais, risques et périls, de l'absence de D.I.U. et de ses éventuelles conséquences, en ce compris la reconstitution d'un tel dossier, sans recours contre le vendeur, le curateur ou le notaire.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.)



lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

10.2. Contrôle de l'installation électrique

Le bien objet de la présente vente online comprend une unité d'habitation au sens du Livre 1 du Règlement Général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Aucun contrôle de l'installation n'a été réalisé dès lors que l'installation électrique devra faire l'objet d'une rénovation totale par l'adjudicataire, l'unité d'habitation devant être supprimée du hangar ou régularisée.

L'adjudicataire reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Energie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

10.3. Citerne à mazout

L'attention de l'adjudicataire est spécialement attirée sur la réglementation applicable en Région wallonne aux installations de stockage de mazout d'une capacité de trois mille (3.000) litres ou plus, laquelle impose notamment :

- la réalisation de contrôles périodiques d'étanchéité par un technicien agréé, dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur ;
- l'équipement de toute citerne d'une capacité de 3.000 litres ou plus d'un système anti-débordement, obligatoire depuis le 1er janvier 2005 ;
- le respect des prescriptions techniques relatives à l'installation, à la mise en conformité, à la réparation ou, le cas échéant, à la neutralisation de la citerne.

Sur base du titre de propriété, il est précisé que :

- Le bien contient deux citernes à mazout souterraines d'une contenance de 9.000 litres chacune.

Les deux citernes ont été contrôlées, vidées, nettoyées et dégazées par la société « Tank Process » en date du 11 octobre 2014. Les certificats d'étanchéité et de nettoyage et de dégazage sont restés annexés au titre de propriété du vendeur.

10.4. Performance énergétique – bâtiment non résidentiel

1. L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non-résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

2. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non-résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant

l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

3. Sous le bénéfice de cette précision, l'adjudicataire renoncera pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la vente, considérant notamment cette situation de force majeure.

10.5. CertIBEau

Il est précisé :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- que 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.

C. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.



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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte



qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime

ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;

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

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000,00 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000,00 €) ;

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00 €) ;

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 €) ;

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) ;
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 €) ;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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



- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 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.

D. 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.

E. DISPOSITIONS FINALES

ADHESION

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

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DU VENDEUR

Toutes les déclarations faites par le vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du médié à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le vendeur dans ces conditions de vente, auxquelles le médié ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le propriétaire lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

SOMMATION

Le propriétaire ainsi que les créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente - un mois au moins avant l'émission de la première enchère - et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre (allégé).

DELEGATION DU PRIX AUX CREANCIERS

Conformément à l'article 1326, §1^{er} du Code judiciaire, les créanciers hypothécaire et/ou privilégiés inscrits seront appelés à l'adjudication par le Notaire instrumentant, au moins huit jours avant l'émission de la première enchère. L'adjudication emportera de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaire et/ou privilégiés inscrits.

Conformément à l'article 1639, alinéa 2 du Code judiciaire, le prix sera payé aux créanciers hypothécaire et/ou privilégiés inscrits qui pourraient être utilement colloqués, et le solde éventuel sera transféré par le Notaire instrumentant au curateur en suite de l'ordre allégé qui sera dressé.

Ce versement est libératoire pour le notaire instrumentant.

DROIT D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration de Maître Reginald WAUTERS, Notaire.

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et passé à Hannut, en l'Étude.

Le curateur nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte, le 28 avril 2026 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le curateur a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)