

Rép. n°

Le 08 mai 2026

Dossier n°: 260218rs

**CONDITIONS DE VENTE ONLINE BIDDIT** à la requête de (...) – maison d’habitation sise à Spa, avenue Clémentine 10.

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

**Le huit mai**

Par devant Nous, **Maître Amélie FASSIN**, Notaire à la Résidence de Spa ;

**Procédons 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 :**

(...)

**REMARQUE CONCERNANT LES DECLARATIONS**

Il est entendu que le propriétaire de l’immeuble vendu ne comparait pas au présent acte.

Les déclarations faites aux présentes par le(s) vendeur(s) le sont dans les limites de la connaissance de l’immeuble que peut avoir le représentant judiciaire. Sa connaissance de l’immeuble est en effet par essence limitée aux informations qu’il a pu recueillir dans le cadre de sa mission et elle n’égale d’aucune sorte celle que l’on peut attendre habituellement d’un propriétaire.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**DESCRIPTION DES BIENS**

*Suivant extrait de matrice cadastrale daté du 16 mars 2026 :*

**Ville de SPA**

**63072**

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Avenue Clémentine 10, cadastrée section G, numéro **465H P0000**, pour une superficie cadastrale de 5 ares 85 centiares (585 m<sup>2</sup>) et un revenu cadastral de 954,00 euros.

*Suivant titre : une maison d'habitation avec jardin et toutes dépendances sise avenue Clémentine, numéro 10, cadastrée section G, numéros 465.E, 465.F et 465.G, d'une contenance totale de cinq ares quatre vingt cinq centiares, article cadastral de Spa 6.117.*

#### **ORIGINES DE PROPRIETE**

(...)

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il ressort de l'état hypothécaire levé auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, à la date du 31 octobre 2025, ainsi que de la suite d'état, que le bien décrit ci-avant est quitte et libre de toute charge ou inscription quelconque.

#### **MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (€ 150.000,00)**.

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

L'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire **n'est pas autorisée aux présentes.**

#### **ENCHERE MINIMUM**

L'enchère minimum s'élève à **CINQ-CENTS EUROS (500,00.-€)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum CINQ-CENTS EUROS (500,00.-€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le mercredi 24 juin 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le jeudi 02 juillet 2026 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### **JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 07 juillet 2026 à 16 heures.**

#### **VISITES**

Les visites auront lieu sur rendez-vous.

### **PUBLICITE**

La publicité se fera comme suit :

- publicités effectuées sur les sites (internet) BIDDIT.BE, IMMOWEB et NOTAIRE.BE ;
- publicités effectuées sur les réseaux sociaux ;
- affichage habituel « BIDDIT ».

### **PROPRIÉTÉ - RISQUES**

L'adjudicataire aura la propriété des biens adjudgés, dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

Le transfert des risques s'opérant au même moment, il appartiendra à l'adjudicataire de faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques dès cet instant, comme dit ci-après.

### **JOUISSANCE**

L'adjudicataire aura la jouissance des biens adjudgés dès l'instant où il aura acquitté la totalité du prix, les frais de l'adjudication et, le cas échéant, les intérêts de retard et toutes charges accessoires.

Jusqu'à cette date, l'adjudicataire ne pourra prendre à l'égard des biens que des mesures conservatoires et ne pourra, en toute hypothèse, y apporter aucune transformation, modification ni ajoute.

Elle aura lieu aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre l'actuel propriétaire.

De recherches effectuées par le Notaire soussigné et de constats sur place, il résulte ce qui suit : le bien est actuellement **libre de toute occupation**.

Les adjudicataires devront se satisfaire des renseignements dont question ci-dessus.

### **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.

### **DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

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.

#### **ÉTAT DU BIEN - VICES**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans 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'acquéreur est dûment informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.**

#### **LIMITES - CONTENANCE**

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

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

#### **MITOYENNETÉS**

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

#### **SERVITUDES**

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

Le propriétaire actuel 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 titre de propriété étant l'acte reçu par le Notaire Armand François FASSIN, à Spa, en date du 25 mars 1968, dont question à l'origine de propriété, mentionne ce qui suit :

« SERVITUDE

Il est rappelé pour autant que de besoin la clause relative à la servitude de passage existante dans le lotissement "Bel Aria", donnant accès à l'immeuble présentement vendu, laquelle clause est stipulée comme suit concernant les parcelles dudit lotissement :

"La dite parcelle aura accès à l'avenue Clémentine par le chemin privé appartenant parties à Messieurs ARCO, CRAHAY, HAVARD, REZETTE, BERWETTE, GRISARD ou autres riverains dudit chemin et traversant la parcelle ci-dessus décrite.

Il est réservé au profit des personnes en jouissant déjà le même droit de passage sur la parcelle de trente neuf mètres carrés de contenance et d'une largeur uniforme de deux mètres cinquante centimètres, destinée à être incorporée dans la dite servitude, le même droit de passage en tous temps et saisons et de la manière la plus absolue.

En cas de construction, les acquéreurs auront le droit de se raccorder aux conduites d'eau et d'égoûts se trouvant dans le dit chemin.

L'entretien du chemin d'accès se fera à frais communs par tous les usagers. Toutefois, s'il est démontré que des dégâts sont imputables à l'un d'eux, celui-là seul sera tenu de la remise en état.

Il pourra être établi dans l'assiette dudit chemin toutes canalisations d'eau, d'égoûts, gaz et téléphone mais à charge de remise en état" ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire actuel 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.

#### **DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

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

#### **STATUTS URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL DU BIEN**

##### ***Contrôle subsidiaire du notaire***

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite l'adjudicataire à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

L'adjudicataire est informé qu'il a également à jouer un rôle actif et notamment de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement au début des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens pré décrits et sur leur environnement.

## **I. MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES A L'ARTICLE D.IV.99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :**

### **A. Information circonstanciée :**

1) Le propriétaire déclare que :

- l'affectation prévue par le plan de secteur est la suivante : **zone d'habitat** au plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par Arrêté Royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- le bien :

\* n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

\* n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

\* n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

2) Le Notaire soussigné réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Spa, en date du 07 août 2025.

### **B. Absence d'engagement :**

Le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien, aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

A la connaissance du propriétaire, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure, le propriétaire déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises au titre de propriété.

Le propriétaire ajoute que :

il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1§1, 1°, 2° ou 7° du CoDT ;

il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;

aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;

le vendeur ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

### **C. Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

## **II. MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

### **III. Il est déclaré que le bien faisant l'objet du présent acte n'est :**

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- qu'il n'est pas situé dans un site archéologique, tels qu'il est défini dans le Code de Développement Territorial (CoDT).

### **IV. Il est déclaré que le bien :**

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT. ;
- n'ai pas fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- ne soit pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- ne soit pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

### **Article D.IV.97 du CoDT - CERTIFICAT D'URBANISME N°1**

Le Notaire FASSIN soussigné a requis par courrier à la Ville de Spa, un certificat d'urbanisme numéro 1, portant sur le bien objet des présentes.

La Ville de Spa a répondu au Notaire FASSIN par courrier daté du 07 août 2025 , en ces termes :

*« ... (on omet)*

*Le bien en cause :*

*... (on omet)*

*11. est situé dans le périmètre du bien « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO (Titre 2. Chapitre 1<sup>er</sup> du Code wallon du Patrimoine) ;*

*... (on omet)*

*27. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes :*

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

...(on omet)

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme,

...(on omet)

29. est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses ho.re.ca. et de façades commerciales et de services, adopté par décision du Conseil communal du 14 novembre 2008, approuvée par arrêté ministériel du 9 mars 2009 (M.B. du 13 mai 2009) et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;

... (on omet)

37. est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (P.A.S.H., cfr <http://www.spge.be>), en zone d'assainissement :

- collectif : égouttage futur prévu

... (on omet)

Dans le cas de l'existence d'un réseau d'égout public (eaux usées) sur le domaine public le plus proche de la propriété, l'obligation suivante est d'application :

Si le bâtiment n'est pas raccordé au réseau d'égouttage public, directement ou indirectement via un réseau d'ordre privé, le nouveau propriétaire doit introduire une demande de raccordement à la commune. Le nouveau propriétaire réalisera ou fera réaliser ce travail de raccordement au plus vite, et dans tous les cas, dans le courant de l'année suivant la date d'achat du bâtiment.

38. est situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de SPA, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone : de prévention éloignée (zone IIb),

... (on omet)

45. ne bénéficie pas d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

46. n'est pas situé le long d'une voirie communale ;

... (on omet)

58. n'a fait l'objet d'aucune autorisation patrimoniale ;

... (on omet)

60. n'a fait l'objet d'un plan opérationnel patrimonial ;

... (on omet)

64. n'a fait l'objet d'aucun permis d'exploiter ;

... (on omet)

66. n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

... (on omet)

68. n'a fait l'objet d'aucun permis intégré ;

... (on omet)

70. n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;

... (on omet)

74. conformément à l'article D.IV.99 4° du CoDT, nous vous informons que le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° ;

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

... (on omet)

Nous vous informons que le service de la population a enregistré 1 domiciliation (chefs de ménage/isolés) à la date du 19 août 1994 (veille de la mise en application de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création d'au moins deux logements dans un bâtiment existant).

Dès lors et pour autant que la création de ce logement n'ait pas occasionné des modifications architecturales ou volumétriques et n'ait pas porté atteinte aux structures portantes, celle-ci peut être considérée comme régulière pour 1 logement

... (on omet) ».

#### **ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS**

1) Banque de données de l'état des sols :

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du **15 juillet 2025**, énonce ce qui suit :

« ... (on omet)

*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***

*... (on omet) »*

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par la publication dudit extrait sur la plateforme de vente en ligne BIDDIT.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaîtra au procès-verbal d'adjudication qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) antérieurement.

2) Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation

ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

3) Déclaration de destination non contractualisée :  
Sans objet dans une procédure de vente publique.

4) Information circonstanciée :

- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

- Pour le surplus, il est précisé qu'il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation du sol.

Il est déclaré :

- qu'aucune étude de sol, dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état éventuel de pollution.

- le propriétaire actuel est exonéré, dans la mesure permise par la législation, vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

#### **CITERNE A MAZOUT**

Il est déclaré qu'il n'y a pas de réservoir dans le bien présentement vendu sachant qu'une telle citerne doit être en conformité avec la législation en la matière.

#### **SITES SEVESO**

Le Notaire informe des dispositions du CoDT ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (dit Décret "SEVESO"), dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par le dit code, les périmètres de vulnérabilité.

Le Notaire informe que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;

- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser ou de bâtir ;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit :

« Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, §1er du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées, pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, §2 du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1er, alinéa 2, 2° et 127, § 2. alinéa 4. du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement ».

A ce sujet, le propriétaire déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles mesures.

L'adjudicataire est informé que, si le bien est situé à proximité d'un site SEVESO (selon le tracé des "zones vulnérables" et des "zones vulnérables provisoires", non constitutives de périmètre au sens de l'article 136bis du CWATUP(E) (actuellement CoDT) il est donc soumis aux dispositions transitoires reprises ci-dessus, susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme ou autre).

### **ZONES INONDABLES**

Conformément à l'article 129 de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il est déclaré, tel qu'il résulte des recherches effectuées sur le site <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>, en date du 16 mars 2026, que le bien présentement vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire, une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » du cours d'eau.

### **RISQUE DE RUISSELLEMENT CONCENTRE**

Il est déclaré, tel qu'il résulte des recherches effectuées en date du 16 mars 2026 sur le Géoportail de la Wallonie (<http://geoportail.wallonie.be/walonmap>), que le bien présentement vendu n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré à la carte LIDAXES (Axes de concentration du ruissellement et données associées).

### **CERTIBEAU**

*(Certification des Immeubles Bâties pour l'eau)*

Le propriétaire déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ**

Ne font pas partie de la vente, les appareils, compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et appartiendraient aux sociétés ou régies des eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution.

### **IMPOTS**

L'adjudicataire supportera les taxes, impôts et contributions de toute nature auxquels le bien immeuble vendu peut ou pourra être assujéti à dater de son entrée en jouissance ; à l'exception des taxes et impôts enrôlés au nom du propriétaire actuel et dont celui-ci aurait obtenu le paiement échelonné. Le propriétaire actuel recevra de l'adjudicataire la quote-part du précompte immobilier lui incombant pour l'année en cours.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Le Notaire informe du contenu de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 qui impose que le "maître de l'ouvrage", propriétaire, locataire ou autre fasse un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques, et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures auxdits biens par d'autres entreprises.

Le vendeur déclare qu'aucuns travaux n'ont été réalisés dans le bien vendu depuis 2001.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUE**

Il est déclaré que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

**Dès lors que l'installation électrique doit être intégralement rénovée, il a été décidé de ne pas procéder à un contrôle préalable.**

L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, 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.**

Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il aura désigné seront à sa charge.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il est précisé qu'il a été dressé par (...), Certificateur agréé : CERTIF-P2-01403, en date du 10 janvier 2022, un certificat P.E.B., numéro 20220110021179, lequel mentionne pour le bien objet des présentes les données suivantes :

- Classe énergétique F ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 471 kWh/m<sup>2</sup>.an.
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 52.228 kWh/an.

#### **OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

Informés 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 tout transfert de pleine propriété de « bien immobilier agricole », le propriétaire, interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens mutés, déclare :

- \* que le bien n'est pas déclaré dans le SIGeC
- \* que le bien n'est pas repris en zone agricole au plan de secteur.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

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

#### ***Champ d'application***

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

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

#### ***Adhésion***

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;

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

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

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

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 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 de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

## **C. LES DÉFINITIONS**

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

## **D. PROCURATION**

Sans objet

**CONFIRMATION DE L'IDENTITE**

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

**DROIT D'ECRITURE**

**(Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par le notaire FASSIN soussigné.

**LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT :**

Le comparant déclare avoir reçu une copie du projet d'acte et avoir eu l'opportunité d'en prendre connaissance en temps utiles.

Lecture intégrale des parties de l'acte visées par l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi organique du notariat (éventuellement : ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet d'acte préalablement communiqué) et reprises dans le présent acte a été faite.

Nous, Notaire, avons expliqué l'intégralité de l'acte au comparant.

Le comparant reconnaît que le Notaire a respecté les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat lequel stipule que : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.*

*Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité. »*

**DONT PROCÈS-VERBAL**

Fait et passé à Spa, en l'Etude, date que dessus.

Après l'accomplissement de tout ce qui précède, le Notaire et le comparant ont signé.