

---

**S.R.L. Patrick LAMBINET & Agathe GENIN**  
**Notaires associés**  
**rue du Condroz 36 à 5590 CINEY**

---

VP CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES – ONLINE SUR BIDDIT

2023-0598/002-CR

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES PUBLIQUES**  
**ONLINE SUR BIDDIT**

|                            |
|----------------------------|
| <b>Conditions de vente</b> |
|----------------------------|

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,**

**Le vingt-neuf mai.**

Nous, Maître **Agathe GENIN**, notaire à la résidence de Ciney, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

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).

**PARTIE REQUÉRANTE**

\*\*\*\*

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Etude des Notaires associés Patrick Lambinet & Agathe Genin, rue du Condroz 36 à 5590 Ciney.

Téléphone : 083/21.10.50 – 083/21.48.55

Fax : 083/21.44.06

Mail : [etude@lgnotaires.be](mailto:etude@lgnotaires.be)

**Description du bien**

|                              |
|------------------------------|
| <b>DESIGNATION DES BIENS</b> |
|------------------------------|

**I. LOT 1 : PREMIERE VENTE**

**VILLE DE WAVRE, troisième division – BIERGES**

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, l'ensemble sis *rue des Templiers 77* d'une contenance mesurée d'après mesurage relaté ci-après de quarante-huit ares trente-sept centiares (48a 37ca) à prendre dans la parcelle cadastrée selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 0048EP0000 pour une contenance cadastrale de septante-deux ares cinquante-quatre centiares (72a 54ca).

Rappel de plan :

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune (Lot 1) et apparaît délimité au plan de mesurage dressé le 02 décembre 2022 par le géomètre expert immobilier, Gérald de Changy, à 5020 Namur ; ce plan visé ne varietur par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **25006/10335**.

Les parties déclarent que depuis lors ce plan n'a pas été modifié et qu'elles s'y réfèrent inconditionnellement, en sorte que le plan ci-annexé ne sera pas enregistré mais transcrit.

Ayant pour nouvel identifiant parcellaire réservé : **B 48 F P0000**

Revenu cadastral : indéterminé compte tenu de la division.

## **II. LOT 2 : DEUXIEME VENTE**

### **VILLE DE WAVRE, troisième division – BIERGES**

Un terrain sis à front de la rue des Templiers d'une contenance mesurée d'après mesurage relaté ci-après de vingt ares (20a) à prendre dans la parcelle cadastrée selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 0048EP0000 pour une contenance cadastrale de septante-deux ares cinquante-quatre centiares (72a 54ca).

Rappel de plan :

Tel que ce bien est repris sous teinte bleue (Lot 2) et apparaît délimité au plan de mesurage préventé dressé le 02 décembre 2022 par le géomètre expert immobilier, Gérald de Changy, à 5020 Namur ; dont un exemplaire restera annexé au présent acte.

Ayant pour nouvel identifiant parcellaire réservé : **B 48 G P0000**

Revenu cadastral : indéterminé compte tenu de la division.

## **III. LOT 3 : TROISIEME VENTE**

### **VILLE DE WAVRE, troisième division – BIERGES**

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, l'ensemble sis rue des Templiers 77 cadastré d'après titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro **0048EP0000** pour une contenance cadastrale de septante-deux ares cinquante-quatre centiares (72a 54ca).

Revenu cadastral : *quatre mille quatre cent septante-neuf euros (4.479,00 €)* selon extrait de matrice cadastrale datée du 10 octobre 2023.

**Dénommés ci-après : « le bien » ou « les biens ».**

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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 ainsi que le mobilier qui resterait dans les lieux vendus au jour de l'adjudication, dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

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

### **Origine de propriété**

\*\*\*\*\*

#### **Mise à prix**

**Lot 1 – Première vente** : La mise à prix s'élève à **SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00 €)**.

**Lot 2 – Deuxième vente** : La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**.

**Lot 3 – Troisième vente** : La mise à prix s'élève à **HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840.000,00 €)**.

#### **Enchère minimum**

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

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

**LOT 1- Première vente** : Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 20 juin 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le ***vendredi 28 juin 2024 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.

**LOT 2- Deuxième vente :** Le jour et l'heure du début des enchères est le ***jeudi 20 juin 2024 à 14 heures 15 minutes***.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le ***vendredi 28 juin 2024 à 14 heures 15 minutes***, 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.

**LOT 3- Troisième vente :** Le jour et l'heure du début des enchères est le ***jeudi 20 juin 2024 à 15 heures***.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le ***vendredi 28 juin 2024 à 15 heures***, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

**Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné :**

- *Le vendredi 05 juillet 2024, à 16h00 en ce qui concerne la vente du premier lot (ou du troisième lot le cas échéant) ;*
- *Le vendredi 05 juillet 2024, à 16h45 en ce qui concerne la vente du deuxième lot.*

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur le fait qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'Etude du Notaire soussigné *aux dates et heures susmentionnées* sauf autre rendez-vous fixé par le notaire instrumentant.

#### **Faculté de masses**

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse. Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée. 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.

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).

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

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

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur la plateforme Biddit ainsi que sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), et ce, pendant approximativement quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Il sera fait pareille publicité pour la revente éventuelle sur folle enchère, le tout à raison d'une par semaine au moins.

## **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi de 13 à 16 heures et chaque samedi de 10 à 13 heures moyennant prise de contact téléphonique préalable avec l'étude du notaire soussigné au **083/21.10.50**.

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.

## **Transfert de propriété**

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

## **Jouissance – Occupation**

Le bien vendu est **occupé par le propriétaire**.

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, risques et périls, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Comme indiqué à l'article 18 des conditions générales ci-après, le propriétaire sera sans droit dans le bien prédécrit à dater de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire. Si celui-ci demeure dans le bien prédécrit nonobstant le transfert de jouissance au profit de l'adjudicataire, 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 sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Le Notaire soussigné rappelle que les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

## **Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

## **Etat du bien – Vices**

**Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales et administratives, sans garantie des vices apparents ou cachés, sans garantie de régularité urbanistique ni d'affectation urbanistique, et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens, les conditions d'occupation et l'indication des servitudes sont erronées, imprécises ou incomplètes.**

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

Il est rappelé en toutes hypothèses, et pour autant que de besoin, que la garantie des vices cachés, à laquelle il est ici dérogé, n'a de toute manière pas lieu dans la présente vente (article 1649 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 – conditions particulières**

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

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

La présente vente a lieu sous les conditions spéciales qui figurent dans l'acte prévanté reçu le 10 août 2017 par le Notaire Damien LE CLERCQ, à Namur, à l'intervention du Notaire Jacques WATHELET, à Wavre, ci-après littéralement reproduites, à savoir:

*« Dans l'acte prérappelé, reçu par le Notaire Arthur LENAERTS, à Tervuren, à l'intervention du Notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, à Bruxelles, daté du 8 août 2001, figurent des conditions spéciales.*

*Elles sont ici littéralement reproduites :*

*« In voornoemde akte van notaris Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN te Brussel, met tussenkomst van notaris Philippe JENTGES te Wavre, van 22 augustus 1989, staat het volgende vermeld :*

*« A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu n'est à sa connaissance, grevé d'aucune servitude particulière, autre que celles qui pourraient résulter des stipulations ci-après reproduites reprises textuellement de l'acte du notaire VAN NUFFEL à Anvers, en date du 21 juin 1946, dont question ci-avant au point d'origine de propriété, savoir :*

*« 9. Le vendeur ni les acquéreurs ne pourront jamais invoquer l'un vis-à-vis de l'autre, le droit de destination du père de famille, le bien vendu et ceux du vendeur y attenants ou lui ayant appartenu devront être considérés comme n'ayant jamais appartenu au même propriétaire.*

*« De verkoopsovereenkomst gesloten tussen partijen op 8 mei 2001 bevat letterlijk hetgeen volgt :*

*« Pour autant que de besoin, la société anonyme « CAROGEST » confirme céder par les présentes aux acquéreurs qui acceptent, sans préjudice à la répartition de leurs droits dans la présente acquisition telle que prévue ci-avant, tous les droits résultant pour elle de l'acte de constitution de superficie reçu par le notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, le 31 juillet 1990.*

*« De partijen stellen vast dat de onderhavige verkoop het recht van opstal is uitgedoofd door samenvoeging en dat het huurcontract vermeld in voornoemde akte verleden voor*

*notaris Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN op 31 juli 1990 zonder voorwerp is geworden. »*

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. Il déclare en outre n'en avoir concédé aucune.

### **Servitudes « par destination du propriétaire » et servitudes conventionnelles issues de la division**

#### **Généralités:**

Dans l'hypothèse où les biens composants les lots 1 et 2 étaient adjugés séparément à des adjudicataires distincts, la division de la parcelle cadastrée 48E qui en résulterait aurait pour conséquence de faire naître entre ces lots qui appartiendraient à des propriétaires distincts, une situation de fait constitutive de servitudes. Ces servitudes trouvent leur origine soit dans la « destination du propriétaire » consacrée par l'article 3.119 du Code civil, soit dans la volonté des parties.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les lots, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du propriétaire par le seul fait de la division de l'immeuble.

De manière générale, sont visés tous les services fonciers établis sur un lot au profit d'un autre, ainsi que les mitoyennetés entre les propriétés contigües, que révéleraient la configuration ou l'usage des lieux.

En particulier, il en est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister d'un lot sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, d'aération, et caetera... ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et caetera...), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, en surface ou en altitude ;
- et caetera...

#### **Constitution de servitude**

Dans l'hypothèse d'adjudications distinctes des lots 1 et 2, il sera constitué dans le procès-verbal d'adjudication une servitude de passage à titre réel, perpétuel et gratuit grevant le lot 1 (fonds servant) au profit du lot 2 (fonds dominant) afin de permettre au propriétaire du lot 2 l'accès à sa propriété. L'assiette de cette servitude d'une largeur approximative de 6 mètres figure sous hachuré au plan de mesurage dressé le 02 décembre 2022 par le géomètre Gérald de Changy, à 5020 Namur, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Les parties conviennent que la servitude de passage pourra être exercée à pied et au moyen de tout véhicule motorisé ou non. Le passage devra rester libre d'accès en permanence.

La servitude pourra également s'exercer en sous-sol et permettre le passage de toute canalisation/tout câble desservant le fonds dominant.

Les frais relatifs à l'abattage des arbres actuellement présents sur l'assiette du passage et les frais requis pour l'aménagement dudit passage seront supportés par le lot 2 précité, fonds dominant.

Les frais d'entretien et de réparation de l'assiette de la servitude incomberont aux propriétaires des fonds à concurrence d'un tiers à charge du fonds servant et de deux tiers à charge du fonds dominant.

Il est cependant précisé que l'auteur de tout dommage ou dégradation quelconque sera tenu, à ses frais exclusifs, de remettre le passage en son pristin état.

Le propriétaire du fonds servant devra toutefois subir, sans indemnité, les inconvénients liés à l'aménagement, l'entretien et à la réparation de ce passage.

S'agissant de l'assiette de la servitude, il est précisé que le propriétaire du lot 1 (fonds servant) pourra, à ses frais exclusifs, déplacer l'assiette de la servitude pour autant que ce déplacement soit imposé par la mise en œuvre du permis d'urbanisme dont question ci-après délivré le 30 août 2019 (et expédié le 06 septembre 2019) dont une demande de prorogation a été introduite par courrier recommandé daté du 28 mai 2024 comme dit ci-après. Le propriétaire du fonds dominant (lot 2) devra cependant être consulté sur le lieu de passage de l'assiette de la nouvelle servitude mais ne pourra pas s'opposer au principe du déplacement. Le lieu de passage de l'assiette de la nouvelle servitude ainsi que sa largeur devront le cas échéant faire l'objet d'une approbation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Wavre et de la zone de secours compétente si la réglementation en vigueur alors en la matière les imposait.

Cette modification ne pourra causer aucun dommage au propriétaire du lot 2 (fonds dominant). Les modalités d'exercice et d'entretien de la servitude dont question ci-dessus ne pourront être modifiées que de commun accord entre les propriétaires des fonds servants et dominants. Sous réserve du respect des conditions prévantées, le propriétaire du lot 2 (fonds dominant) comparaitra à l'acte authentique constatant le déplacement de l'assiette de la servitude lequel sera réclamé de manière la moins dommageable pour le fonds servant.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**

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

#### **Dispositions administratives**

##### **- Prescriptions urbanistiques**

###### *Généralités*

**Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire déclare avoir été invité à recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.**

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service

**auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte, activité ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant notamment aux différents permis d'urbanisme ou d'identifier les infractions existantes afin de pouvoir y remédier ensuite conformément à la législation en vigueur.**

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 péremption des permis.

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

#### *Informations*

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Wavre en date du 28 mars 2024, dont l'adjudicataire recevra copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

*« En réponse à votre demande d'informations relative à un bien sis à Wavre, Rue des Templiers, 77, cadastré Wavre Division 3, section B n<sup>o</sup>48 E (MAISON 0004) appartenant à \*\*\* » , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article .99<sup>er</sup> — 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> et aux articles D.IV.I § 3-1<sup>o</sup> et D.IV.97 relatifs aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 1, du Code du Développement territorial.*

*Le bien en cause :*

*1. Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - Zone gérée par les articles D.II.23§2 - 1<sup>o</sup> et D.II.24 du CoDT;*

*2. Bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées par un égouttage sous pression (existence à vérifier) — le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;*

*3. N'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT;*

*4. Ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3<sup>o</sup> du CoDT;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

*Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :*

➤ **Dossier 89/322** - autorisé le 12/12/1989 et notifié le 20/12/1989 à \*\*\*\* pour une transformation de l'habitation;

> Dossier 07/39 DU - déclaré recevable le 03/05/2007 et notifié le 08/05/2007 à \*\*\* pour la construction d'une piscine ;

➤ Dossier 2019/140 autorisé partiellement le 30/08/2019 et délivré le 06/09/2019 à \*\*\* pour la construction d'une remise de 5 garages et d'une conciergerie ;

➤ Dossier 24/023 autorisé le 29/02/2024 et notifié le 05/03/2024 à \*\*\* pour la régularisation de l'extension d'une maison unifamiliale, de la modification d'un poolhouse, de l'obturation et la modification de baies ;

Le bien en cause a fait l'objet de la demande de déclaration environnementale de Classe 3 suivante :

Dossier 17/101 décl. — déclaré recevable le 04/09/2017 et notifié le 15/09/2017 à \*\*\* pour l'exploitation d'une citerne à mazout enterrée d'une capacité de 5000 litres — valable pour une durée de 10 ans\*\*;

\*\*Nous vous rappelons qu'en application de l'article 58 § 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, l'exploitant d'un établissement (citerne) est tenu :

> de renouveler la déclaration d'environnement tous les dix ans

> d'informer de la cessation de l'exploitation en transmettant, à l'administration communale, le document qui atteste de la mise hors service du réservoir par inertage et/ou évacuation.

Cas d'une cession de permis d'environnement

N.B. : En cas d'un changement de titulaire de l'activité consécutif à une vente du bien, une notification devra être adressée au Collège communal.

A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'article 60 extrait du décret du 11 mars 1999 du Code de l'Environnement relatif au volet sur la cession d'un permis d'environnement :

Cession du permis

Art. 60. § 1ER. LORSQU'UN ÉTABLISSEMENT EST EXPLOITÉ, EN TOUTOU EN PARTIE, PAR UNE PERSONNE AUTRE QUE

LE TITULAIRE DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU, DANS LE CAS D'UN ÉTABLISSEMENT DE CLASSE 3, PAR UNE PERSONNE A UTRE QUE LE DÉCLARANT, LE CÉDANT OU SES AYANTS DROIT ET LE CESSIONNAIRE PROCÈDENT À UNE NOTIFICATION CONJOINTE [A U FONCTIONNAIRE TECHNIQUE].

LE CESSIONNAIRE CONFIRME PAR ÉCRIT, À CETTE OCCASION, AVOIR PRIS CONNAISSANCE DU PERMIS OU DE LA DÉCLARATION ET DES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES ÉVENTUELLES PRÉSCRITES PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE SUR BASE DE L'ARTICLE 14, § 5, POURSUIVRE LA MÊME ACTIVITÉ ET ACCEPTER LES CONDITIONS AXÉES DANS LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU LES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES ÉVENTUELLEMENT PRÉSCRITES.

[LE FONCTIONNAIRE TECHNIQUE DONNE AUSSITÔT ACTE DE SA DÉCLARATION AU CESSIONNAIRE ET EN INFORME LE OU LES COLLÈGES COMMUNAUX DE LA COMMUNE SUR LE TERRITOIRE DE LA QUELLE EST TUÉ L'ÉTABLISSEMENT.] [LE GOUVERNEMENT ARRÊTE LA FORME, LE CONTENU ET LES MODALITÉS DE PROCÉDURE DE LA NOTIFICATION CONJOINTE.]

§2. A USU LONGTEMPS QUE LA DÉCLARATION CONJOINTE DU TRANSFERT N'A PAS EU LIEU ET, LE CAS ÉCHÉANT, QU'UNE NOUVELLE SÛRETÉ N'A PAS ÉTÉ CONSTITUÉE, L'EXPLOITANT CÉDANT OU SES AYANTS DROIT DEMEURENT

SOLIDAIRES RESPONSABLES AVEC LE CESSIONNAIRE POUR LES DOMMAGES QUI POURRAIENT RÉSULTER DU NONRESPECT PAR LE NOUVEL EXPLOITANT DES CONDITIONS D'EXPLOITATION APPLICABLES À L'ÉTABLISSEMENT.

§ 3. LE GOUVERNEMENT PEUT INTERDIRE OU SOUMETTRE À D'AUTRES CONDITIONS LA TRANSMISSION DES

PERMIS POUR LES ÉTABLISSEMENTS QU'IL DÉSIGNE

§ 4. À L'OCCASION DE TOUT ACTE TRANSLATIF OU DÉCLARATIF DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS SUR L'ÉTABLISSEMENT, TEL QUE VUSÉ À L'ARTICLE 1ER DE LA LOI/HYPOTHÈCAIRE DU 16 DÉCEMBRE 1851, LE NOTAIRE REDONNE LECTURE DU PRÉSENT ARTICLE À PARTIES PRÉSENTES ET EN FAIT MENTION DANS L'ACTE [DÉCRET 24.05.2018]

Le bien en cause a fait l'objet d'une notification de division :

➤ Lettre 23/500 ND transmise à l'Etude de Notaire FRANEAU Julien à 7000 Mons en date du 27/10/2023 concerne \*\*\* - le lot 1 est destiné à rester une maison d'habitation avec jardin — le lot 2 est destiné à devenir un terrain à bâtir ;

*En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble. »*

*Absence d'engagement du vendeur*

Le vendeur 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.

*Règlement général sur la protection de l'environnement*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui serait exposé ci-avant dans la réponse de l'urbanisme, le bien :

- a fait l'objet d'une déclaration environnementale et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il y a lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE ;
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés (actuellement sites à réaménager (SAR)) ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

*Zones inondables*

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouverait 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.

*Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise*

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

*Situation existante*

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT sous réserve des travaux d'extension de la maison, de modification du poolhouse et de l'obturation et modification de baies pour lesquels il déclare avoir obtenu un permis d'urbanisme de régularisation délivré le 29 février 2024 par le Collège communal de Wavre.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci (exception faite du permis d'urbanisme préventé délivré le 29 février 2024 pour la régularisation de l'extension d'une maison unifamiliale, de la modification d'un poolhouse, de l'obturation et la modification de baies). S'agissant de

la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété et la réponse délivrée par la Ville de Wavre ci-avant.

Le vendeur précise que :

- le permis d'urbanisme qui lui a été délivré par le Collège Communal de la Ville de Wavre en date du 30 août 2019 et expédié le 06 septembre 2019 pour la construction d'une remise de 5 garages et d'une conciergerie n'a pas été mis en œuvre ;

- le titulaire dudit permis délivré en date du 30 août 2019 a toutefois informé le notaire soussigné de son intention d'introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins une demande de prorogation dudit permis et lui a remis une copie du courrier recommandé daté du 28 mai 2024 adressé à cet effet au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Wavre.

Les informations relatives à cette demande de prorogation seront mises à disposition des personnes intéressées.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1er avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 du CoDT précité et constitue une infraction urbanistique. Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à un usage de maison unifamiliale et terrain.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### *Division*

Conformément à l'article 102 du CoDT, la présente vente en ce qu'elle divise la parcelle cadastrée section B, numéro 48E a fait l'objet d'une notification de division à l'administration communale de Wavre et la Direction Générale régionale de Wavre de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, du Service Public de Wallonie, par lettres recommandées en date du 03 octobre 2023. Le propriétaire avait en effet déclaré que, suite à cette division, les « lots » ainsi formés recevront l'affectation suivante:

« . le lot un est destiné à maintenir sa destination de maison d'habitation avec jardin.

. lot deux est destiné à devenir un terrain à bâtir. »

L'administration communale de Wavre a répondu par courrier daté du 27 octobre 2023 ce qui est ci-après reproduit par extraits :

« En réponse à votre notification relative à l'acte de division d'un bien sis à Wavre, Rue des Templiers, 77, cadastré Wavre Division 3, section B n<sup>o</sup>48 E (MAISON 0004) appartenant à \*\*\* », nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les observations suivantes.

**Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - Zone gérée par les articles D.II.23§2 - 1<sup>o</sup> et D.II.24 du CoDT;**

**Le bien en cause ne bénéficie pas d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées — le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;**

**Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide ;**

Le bien en cause n'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT;  
Le bien en cause ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3<sup>0</sup> du CoDT;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

➤ **Dossier 89/322** - autorisé le 12/12/1989 et notifié le 20/12/1989 à \*\*\* pour une transformation de l'habitation;

> **Dossier 07/39 DU** - déclaré recevable le 03/05/2007 et notifié le 08/05/2007 à \*\*\* pour la construction d'une piscine ;

➤ **Dossier 2019/140** autorisé partiellement le 30/08/2019 et délivré le 06/09/2019 à \*\*\* pour la construction d'une remise de 5 garages et d'une conciergerie ;

Le bien en cause a fait l'objet de la demande de déclaration environnementale de Classe 3 suivante :

**Dossier 17/101 décl.** — déclaré recevable le 04/09/2017 et notifié le 15/09/2017 à \*\*\* pour l'exploitation d'une citerne à mazout enterrée d'une capacité de 5000 litres — valable pour une durée de 10 ans;

Cas d'une cession de permis d'environnement

N.B. : En cas d'un changement de titulaire de l'activité consécutif à une vente du bien, une notification devra être adressée au Collège communal.

A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'article 60 extrait du décret du 11 mars 1999 du Code de l'Environnement relatif au volet sur la cession d'un permis d'environnement :

Cession du permis

Art. 60. § 1ER. LORSQU'UN ÉTABLISSEMENT EST EXPLOITÉ, EN TOUTOU EN PARTIE, PAR UNE PERSONNE AUTRE QUE

LE TITULAIRE DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU, DANS LE CAS D'UN ÉTABLISSEMENT DE CLASSE 3, PAR UNE PERSONNE A UTRE QUE LE DÉCLARANT, LE CÉDANT OU SES A YANTS DROIT ET LE CESSIONNAIRE PROCÈDENT À UNE NOT/F/CA T/ON CONJOINTE [A U FONCTIONNAIRE TECHNIQUE].

LE CESS/ONNA/RE CONFIRME PAR ÉCRIT, À CETTE OCCASION, AVOIR PRIS CONNAISSANCE DU PERMIS OU DE LA DÉCLARA T/ON ETDES CONDITIONS COMPLÉMENTA IRES ÉVENTUELLES PRESCRITES PAR L 'A UTOR/TÉ COMPÉTENTE SUR BASE DE L 'ARTICLE 14, § 5, POURSUIVRE LA MÊME ACT/V/TÉ ET ACCEPTER LES CONDITIONS AXÉES DANS LE PERMIS D 'ENVIRONNEMENT OU LES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES ÉVENTUELLEMENT PRESCRITES.

[LE FONCTIONNAIRE TECHNIQUE DONNE AUSSITÔT ACTE DE SA DÉCLARA T/ON AU CESS/ONNA/RE ET EN INFORME LE OU LES COLLÈGES COMMUNA UX DE LA COMMUNE SUR LE TERR/TO/RE DE LA QUELLE EST/TUÉ L 'ÉTABLISSEMENT.] [LE GOUVERNEMENT ARRÊTE LA FORME, LE CONTENU ET LES MODALITÉS DE PROCÉDURE DE LA NOT/F/CA T/ON CONJOINTE.]

§2. A USS/ LONGTEMPS QUELA DÉCLARA T/ON CONJO/NTE DU TRANSFERTN'A PAS EU LIEU ET, LE CAS ÉCHÉANT, QU'UNE NOUVELLE SÛRETÉ N'A PAS ÉTÉ CONSTITUÉE, L 'EXPLOITANT CÉDANT OU SES A YANTS DROIT DEMEURENT

SOLIDAIEMENT RESPONSABLES A VEC LE CESSIONNAIRE POUR LES DOMMAGES QUI POURRAIENT RÉsul TER DU NONRESPECT PAR LE NOUVEL EXPLOITANT DES COND/T/ONS D'EXPLOITA T/ON APPLICABLES À L 'ÉTABLISSEMENT.

§ 3. LE GOUVERNEMENT PEUT INTERDIRE OU SOUMETTRE À D'AUTRES CONDITIONS LA TRANSM/SS/ON DES

PERMIS POUR LES ÉTABLISSEMENTS QU'IL DÉSIGNE

§ 4. A L'OCCASION DE TOUT ACTE TRANSLATIF OU DÉCLARATIF DE DROITS RÉELS /MMOB/L/ERS SUR L 'ÉTABLISSEMENT, TEL QUE V/SÉÀ L 'ARTICLE 1ER DELA LO/HYPOTHÉCA/REDU 16DÉCEMBRE1851, LENOTA/REDONNE LECTURE DU PRÉSENT ARTICLE A PARTIES PRÉSENTES ETEN FAIT MENTION DANS L 'A CTE [DÉCRET 24.05.2018]

L'objet de l'acte de division est vente ;

**DESTINATION :**

- Les deux lots seront cédés ;
- Le **lot 1** est destiné à rester une maison d'habitation avec jardin ;
- Le **lot 2** est destiné à devenir un terrain à bâtir ;

**JUSTIFICATION :**

*La division emporte création de moins de trois lots non bâtis destinés à l'habitation et, dès lors, un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire ;*

#### OBSERVATIONS

*Remarques :*

*Division :*

***Le lot n°2 ne pourra être destiné qu'à une seule habitation unifamiliale 4 façades, en limitant au mieux le déboisement.***

***L'accès et l'implantation devront se faire du côté de la rue des Templiers.***

*Nous vous suggérons de mentionner dans l'acte de vente l'obligation de solliciter et d'obtenir le permis pour l'exécution, sur le bien en cause, des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial CoDT ou le permis d'urbanisation exigé par l'article D.IV.2 du même code.*

*Par ailleurs, en cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble.*

*De même, nous vous suggérons de reprendre dans l'acte, les servitudes existantes et devant être maintenues ou celles résultant de la division. Ces précautions sont proposées dans le but d'éviter tout litige ultérieur. Ce texte peut reprendre, par exemple, le problème de l'écoulement des eaux soit pluviales, soit usées, les servitudes de vues, de passage, de canalisations, la mitoyenneté, la hauteur des constructions, la distance des plantations. »*

La Direction Générale régionale de Wavre n'a pas répondu.

L'adjudicataire reconnaît avoir pu prendre connaissance d'une copie de la réponse de la Commune de Wavre, depuis le début de la publicité par la publication qui en a été faite sur la plateforme Biddit, et en avoir parfaite connaissance.

Il est rappelé que les avis formulés par les autorités ne valent qu'à titre de simples renseignements.

#### Observatoire Foncier Wallon

Informées 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', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien prédécrit n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

#### Code wallon du Logement

L'adjudicataire déclare que son attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement 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 m<sup>2</sup>, 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.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est PAS pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- \* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- \* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- \* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- \* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- \* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> ;
- \* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- \* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...).

#### Conduites et canalisations souterraines

En outre, l'adjudicataire se déclare averti de la possibilité de vérifier sur le site internet du CICC (<http://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans les biens ou à proximité des biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés aux biens.

#### **- Droits de préemption**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### **- Environnement – gestion des sols pollués**

##### Environnement – Citerne

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, qu'il ne comprend pas de citerne à gaz ou d'unité d'épuration individuelle à l'exception d'une citerne à mazout enterrée d'au moins 3000 litres desservant le bien vendu (lot 1 et 3), de sorte qu'il y a lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret wallon du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, ci-après intégralement reproduit, dont le notaire instrumentant donne lecture aux parties.

*« Art. 60. §1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

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

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

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

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

Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois qui suivra la signature du procès-verbal de l'adjudication publique et, pour ce qui relève de l'adjudicataire, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse être inquiété de ce chef.

Le vendeur déclare que ladite citerne a fait l'objet d'une déclaration de classe III auprès de la commune de Wavre, déclarée recevable en date du 04 septembre 2017.

Cette déclaration de classe III est valable 10 ans.

Dans l'hypothèse où un nouveau contrôle d'étanchéité de la citerne à mazout serait réalisé pour le jour de l'adjudication, ce nouveau rapport sera remis à l'adjudicataire et mis à disposition des amateurs sur la plateforme biddit au préalable le cas échéant.

Il est cependant précisé qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à la conformité/étanchéité du réservoir, de sorte que si ledit contrôle concluait à la non-conformité du réservoir à mazout, sa mise en conformité incombera à l'adjudicataire.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare toutefois que le dernier rapport de contrôle de la citerne à mazout en sa possession réalisé le 11 février 2015 par la firme Peters S., à Lasne, et valable jusqu'au 11 février 2018 autorisait l'exploitation de la citerne.

*Etat du sol : information disponible - titularité*

*A. Information disponible*

L'extrait conforme du 17 mai 2024 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement aux présentes.

*B. Déclaration de non-titularité des obligations*

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

*C. Déclaration de destination non contractualisée*

*1) Destination*

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

*2) Portée*

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

### 3) Soumission volontaire

Ni le vendeur, ni l'adjudicataire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

#### D. *Information circonstanciée*

Sous réserve de ce qui est exposé aux présentes, le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

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

Dans l'hypothèse d'une adjudication séparée des lots 1 et 2, l'adjudicataire du lot 2 non bâti est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau. Cette certification sera à sa charge, sans recours contre le vendeur.

#### Certificat de performance énergétique

Le bien vendu (lot 1 ou 3) a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20230516036294 établi le 16 mai 2023 (durée maximum de dix ans) par Michaël GORLIER, à Waterloo. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien vendu :

#### **-classe énergétique : C**

-consommation spécifique d'énergie primaire : 240 kWh/m<sup>2</sup>/an

-date de fin de validité du certificat : 16 mai 2033.

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire lors du transfert de jouissance.

#### Primes

##### - *Informations destinées à l'adjudicataire*

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

##### - *Informations destinées au vendeur*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation, 2) achat, 3) construction, 4) démolition, 5)

restructuration, 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

### **Autres polices administratives**

#### Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire reconnaît être 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).

Dans la mesure du possible, les documents relatifs aux travaux réalisés dans le bien prédécrit depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001 et constituant le D.I.U., qui auraient été remis au notaire soussigné par le propriétaire, seront transmis l'adjudicataire lors du transfert de jouissance.

#### Contrôle de l'installation électrique (art. 8.4.2.2 du RGIE)

L'acquéreur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a peut-être pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Compte tenu du caractère de la présente vente, tel que cela est visé par l'article par l'article 8.4.2.2, al 4 du RGIE, aucune visite de contrôle n'a pu être réalisée préalablement à la présente vente. L'acquéreur est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il désignera seront à sa charge exclusive.

### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **Transfert des risques – Assurances**

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

Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire en matière d'assurance du bien. Ce dernier est dès lors invité à assurer le bien dans les plus brefs délais.

### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

## **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

## **Compétence judiciaire – Droit applicable**

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celles des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

## **Prime première enchère**

La présente adjudication donnera lieu au bénéfice d'une prime au profit du premier enchérisseur.

## **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 personnes désignées 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 mécanisme du sablier dont question ci-après.

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 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

#### Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

**La présente vente n'est, en l'espèce, pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire de sorte que l'adjudication sera ferme et définitive.**

### **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, al. 2 du C. civ.).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

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

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

## **Intérêts de retard**

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

### **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 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](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 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 où 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**

Par la signature des présentes en ce qui concerne le requérant et par la signature du procès-verbal d'adjudication publique en ce qui concerne chaque adjudicataire, ces derniers confèrent tous pouvoirs à :

- 1) Madame Constance VOGRIG, juriste, à Ciney;
  - 2) Madame Axelle JADOUL, collaboratrice, à Sohierre;
  - 3) Madame Tania OLEFFE, juriste, à Orbais ;
  - 4) Madame Caroline RASQUIN, juriste, à Namur,
- collaboratrices du notaire soussigné faisant élection de domicile en l'étude de cette dernière.

Agissant ensemble ou séparément à l'effet de le représenter à l'acte de quittance, acte de radiations hypothécaires, procès-verbal d'adjudication du bien prédécrit, et acte d'ordre simplifié éventuel, en vue de renoncer irrévocablement à la **subrogation légale** qui s'opérera au profit de l'adjudicataire dans les droits de créanciers inscrits du chef de paiement de son prix et conformément à l'article 5.220,3° du Code Civil.

Aux fins ci-dessus, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les requérant, vendeur et adjudicataire feront élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

#### **ADHESION**

Toutes les clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur de même que les clauses, charges et conditions générales et sauf dérogation aux présentes et/ou au procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

#### **FRAIS**

Il est précisé que le déficit éventuel entre les frais réels et le tantième réclamé à l'adjudicataire sera considéré comme faisant partie des frais privilégiés.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissance des personnes physiques et les dénomination, forme, date de constitution, siège social et numéro d'entreprise des personnes morales tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Ciney, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites

par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, représenté comme dit ci-dessus et moi-même, notaire.