

Cahier des charges de vente publique BIDDIT

Date : 31/07/2026
Dossier n° 2026/0570

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le 31 juillet.

Je soussigné Maître **Vincent DUMOULIN**, Notaire à la résidence d'Erezée.

Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :

I/EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU (DES) PROPRIETAIRE(S)

...

II/ CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE UNIFORME POUR LES VENTES PUBLIQUES ONLINE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature

- de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est

pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

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 877 de l'ancien 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 cinquante-cinq pour cent (19,55%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule soixante pour cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), 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 quarante pour cent (16,40%), 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 pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule septante pour cent (15,70%), 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 quarante pour cent (15,40%), 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 dix pour cent (15,10%), 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);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 vingt pour cent (14,20%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), 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);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 trente pour cent (13,30%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 dix pour cent (13,10%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;

- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la

présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

III/CAHIER DES CHARGES COMPLEMENTAIRE ET CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

En complément aux conditions générales de la vente publique dont question ci-avant, l'adjudication sera faite suivant les charges, clauses et conditions particulières ci-après, à savoir :

CHAPITRE Ier. LES BIENS MIS EN VENTE

I/ DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

PREMIER LOT (lot 1):

Ville de MARCHE-EN-FAMENNE - 1ère division - Marche

Dans un immeuble à propriétés privatives multiples, sur et avec terrain, dénommé résidence « Les Marronniers » sis Place aux Foires et Avenue de La Toison d'Or, érigé sur un terrain cadastré suivant titre section A, numéros 479t, 479L, 479V, 479W et 478 r/2, pour une contenance de dix ares vingt centiares (10a 20ca) :

1/ L'appartement résidentiel sis au troisième étage du bloc A, portant le numéro A III 4 (suivant titre), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un W.C., un bureau, une cuisine, un living, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher ;

- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre/dix millièmes (204/10.000èmes) des parties communes générales.

Pour une superficie totale de 125 mètres carrés 28 décimètres carrés.

Repris au cadastre comme suit : appartement sis Place aux Foires 17A34 (appartement 3.4 Bloc A), cadastré section **A**, numéro **0479XP0115**.

Revenu cadastral non indexé : 969,00 euros.

2/ Un garage sis au second sous-sol, portant le numéro 0005 (suivant titre), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit ;

- En copropriété et indivision forcée : douze/dix millièmes (12/10.000èmes) des parties communes générales.

Repris au cadastre comme suit : parking couvert sis Place aux Foires 17A (G2), cadastré section **A**, numéro **0479XP0117**.

Revenu cadastral non indexé : 58,00 euros.

3/ Une cave sise au second sous-sol, portant le numéro 00027, d'une superficie de 6 mètres carrés 48 décimètres carrés

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.

- En copropriété et indivision forcée : cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

Repris au cadastre comme suit : cave sise Place aux Foires 17A (C24), cadastrée section **A**, numéro **0479XP0116**.

Revenu cadastral non indexé : 14,00 euros.

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base de l'immeuble dressé par les notaires Jean-Paul LEDOUX à Durbuy et Emmanuel PONCELET à Nassogne, le 24 janvier 1974, transcrit.

DEUXIEME LOT (lot2) :

Commune de NASSOGNE - 2ème division - Bande

1/ Une terre sise en lieu-dit « Nansomont », cadastrée d'après extrait cadastral récent section **A**, numéro **2250B P0000**, pour une contenance de soixante-deux ares cinquante-quatre centiares (62a 54ca).

Revenu cadastral non indexé : 18,00 euros.

2/ Un bois sis en lieu-dit « Fosse du Mineur », cadastré d'après extrait cadastral récent section **A**, numéro **2277E P0000**, pour une contenance de nonante-cinq ares dix-neuf centiares (95a 19ca).

Revenu cadastral non indexé : 15,00 euros.

3/ Un chemin sis en lieu-dit « Taye », cadastré d'après extrait cadastral récent section **A**, numéro **2241N P0000**, pour une contenance de deux ares septante et un centiares (2a 71ca).

Revenu cadastral non indexé : 0,00 euro.

Formant un ensemble d'une contenance totale d'un hectare soixante ares quarante-quatre centiares (1ha 60a 44ca).

Les indications cadastrales sont communiquées à titre de simple renseignement. Elles ne font pas la convention des parties.

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

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

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

Les biens sont ci-après désignés « le bien » ou « les biens »

II/ ORIGINE DE PROPRIETE

...

III/SITUATION HYPOTHECAIRE

...

IV/URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – PATRIMOINE - ENVIRONNEMENT

1. Généralités

Le bien prédécrit est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, *et cetera*). L'ensemble de ces règles forment le statut administratif du bien prédécrit.

Nonobstant le devoir d'information du notaire et les renseignements légaux à obtenir, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements sur le statut administratif du bien prédécrit auprès des administrations compétentes, notamment aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner. L'adjudicataire sera sans recours pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les dispositions susvantes, l'adjudicataire ayant pu prendre toutes informations

à ce sujet.

Il est rappelé comme de droit que :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. du Code du développement territorial (en abrégé «CoDt »), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

Le notaire DUMOULIN rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

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

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

2. Lettre de la Commune

Conformément aux articles D.IV.99 §1^{er} et 100 du CoDt le notaire soussigné a demandé :

1/ à la ville de Marche-en-Famenne de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit (lot 1). Celle-ci a répondu en date du 13 mai 2026 ce qui suit :

« (...) »

Parcelle concernée	Division: MARCHE-EN-FAMENNE 1 DIV/MARCHE-EN-FAMENNE/ Section: A Numéro: A 479 X INS: 83034 Surface calculée: 10.45 ares
Permis d'urbanisation (anc. lotissement)	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	Sélection située dans un PIP: Non
Rénovation urbaine	Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Oui
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non
Inventaire du contrat de rivière Ourthe	La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: Non
Antennes émettrices stationnaires SPW	Antenne présente sur la parcelle: Non
Arbres et haies remarquables SPW	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non

Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non
Cours d'eau	Axe du réseau hydrographique wallon: Non A 50 mètres: Oui décrit à l'atlas en 3 ème catégorie  Des renseignements peuvent être obtenus via le lien suivant : https://www.wallonie.be/fr/demarches/identifier-le-gestionnaire-dun-cours-deau-en-wallonie
Hydrologie	Nom du bassin: LA MARCHETTE
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Cartographie des éboulements	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Berce du Caucase	Berce du Caucase répertoriée sur la parcelle : Non
Electricité	Parcelle traversée par une ligne Haute Tension : Non Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : Non
Patrimoine	Le bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un monument classé : Non La parcelle se situe dans une zone tampon : Non La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Non
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : MARCHE-LA ROCHE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 10.45 ares) Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique
Nouvelles couches	Zone du SSC: Zone d'habitat - périmètre du centre ancien Marche Zone du RCU: Aire urbaine de bâti continu https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf
Réseau ferroviaire	Aucun réseau ferroviaire à proximité
Servitudes	La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
BDES Sol - Inventaire:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (57% soit 5.99 ares)

	 Pour les parcelles reprises dans la carte archéologique, tout projet d'actes et travaux impliquant une modification du sol ou du sous-sol doit être soumis à l'avis obligatoire de l'AWAP (Agence Wallonne du Patrimoine). https://agencewallonnedupatrimoine.be/
PCDN 2021	Potentiel négatif du plan de secteur: Oui Le Plan Communal de Développement de la Nature reprend systématiquement toutes les zones d'habitat comme étant potentiellement négatives pour la biodiversité (rupture des corridors écologiques, bétonisation, ...). Il s'agit plutôt d'une indication pour attirer l'attention mais sans aucune contrainte légale. Potentiel positif du plan de secteur: Non Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non Ruptures écologiques par les voiries: Non Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non Structure Ecologique Principale: Non Eléments linéaires du maillage écologique: Non TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHE : environnement@marche.be

Repris dans la limite d'un plan d'expropriation	Non
Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	Non
Fait l'objet d'un plan de division	Non
Fait l'objet d'une procédure de salubrité	Non
Fait l'objet d'un permis de location	Non
Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme	Non
Se situe le long d'une voirie régionale	Oui - N86b
A fait l'objet de permis d'urbanisme/lotir/urbanisation/environnement/déclaration de classe 3 depuis 1977	Oui (voir ci-dessous)
Remarque :	

N° Permis	Demandeur	Situation	Nature Demande	Récépissé	Acc. Récep.
N° Délivré		Division / Section / Cadastre		Autorisé	Refusé
		Lotissement (N° Lot)		Délivrance	Possession
Déclaration environnementale E32019001 31	Collin Deborah Avenue Jean Monnet, 2 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve	Avenue de la Toison d'Or 17 6900 Marche-en-Famenne	PT 46034 - MARRONNIERS: Cabine électrique de transformation et de distribution équipée d'un transformateur d'une puissance de 630 kVA. Le transformateur est muni d'un dispositif de rétention d'huile.	24/05/2019	----
D/2019/132		Division 1, section A n° 479X		03/06/2019	
				Recevable	
				Délivrance	----

(...)»

2/ à la commune de Nassogne de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit (lot 2). Celle-ci a répondu en date du 20 mai 2026 ce qui suit :

« (...)

Le bien en cause :

Les biens situés à Nassogne, 6ème Division A n° 2249G, 2241N, 2250B et 2277E sont situés en zone d'habitat au plan de secteur MARCHE-LAROCHE adopté par L'Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ,

Le bien situé à Nassogne, 6ème Division A n° 2277E est situé en zone d'habitat et zone agricole au plan de secteur MARCHE-LAROCHE adopté par L'Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Les biens seraient situés au schéma de développement communal (schéma de structure communal) en « Couronne villageoise », « Espace villageois paysager » et Espace agricole ».

(...)

Le bien se situe en «aire de couronne villageoise», «aire de couronne villageoise paysager» et « aire agricole » au guide communal d'urbanisme ;

Les parcelles sont situées en zone de régime d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse) ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977;

Le bien n'a pas fait l'objet d'une demande de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

Le(s) bien(s) ci-dessus a (ont),n'a (n'ont) pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° I datant de moins de 2 ans

Divers :

- *Les parcelles se situent le long de voirie communale non équipées*
- *Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme accès mobilité (arrêté du 19/12/1984- dernière modification le 25/01/2001).*
- *Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme Dispositif d'affichage et publicité (Arrêté du 06/09/1991)*
- *Le bien est situé à moins de 20 mètres et traversé par un axe de ruissellement;*
- *Les biens 2249G, 2250B et 2277E sont traversés par un axe de ruissellement concentré;*
- *Les biens 2250B et 2277E se situent à moins de 200 mètres d'une vue remarquable*

Observation

La Commune n'interviendra pas dans les travaux d'équipement, voirie-eau-électricité télédistribution-éclairage public et égouttage, qui seraient nécessaires ou insuffisants pour alimenter ce type de construction. Ces frais d'équipement seraient fatalement à charge du constructeur ou lotisseur.

Il est bien précisé que cette réponse ne vaut que pour ce qui concerne la Commune laquelle ne peut évidemment donner l'avis en lieu et place de toutes autres Administrations ou Autorités concernées.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les services concernés (électricité : INTERLUX, Rue du Parc Industriel 22 à 6900 Marche-cn-Famenne)
Remarques :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Codc du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97 dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très liées en vertu de l'article D.VII.1 52 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

(...) »

L'adjudicataire déclare avoir reçu une explication de ces renseignements. En outre, il reconnaît avoir reçu, copie intégrale dudit courrier.

3. Mentions dans les actes de cession

Le notaire déclare qu'à sa connaissance :

Plan de secteur.

Les prescriptions du plan de secteur pour le bien prédécrit, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont :

Pour le lot 1 : la zone d'habitat ;

Pour le lot 2 : la zone d'habitat (2241N et 2250B) et la zone d'habitat et zone agricole (2277E)

au plan de secteur de Marche-La Roche.

En outre, le bien prédécrit n'est pas concerné par un projet de plan secteur.

Guide régional d'urbanisme.

Le bien prédécrit n'est soumis, à aucun guide régional d'urbanisme, à l'exception du bien sis à Nassogne (lot 2) :

- guide régional d'urbanisme relatif à l'accès aux personnes à mobilité réduite;
- guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositif de publicité.

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement.

Le bien prédécrit n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDt, à l'exception du bien sis à Marche-en-Famenne (lot 1) qui est situé en zone de rénovation urbaine (centre de Marche).

En outre, le bien prédécrit n'est pas visé par projet ou plan d'expropriation, ni par un périmètre de préemption et il n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Protection du patrimoine – Monuments et sites.

Le bien prédécrit n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, *et cetera*).

Le bien sis à Marche-en-Famenne (lot 1) est concerné par la carte archéologique.

Zones à risque.

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement à l'exception des biens sis *à Nassogne numéros 2250B et 2277E (lot 2) qui sont traversés par un axe de ruissellement concentré*
- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Pour le surplus, le bien prédécrit n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismiques.

Patrimoine naturel.

Le bien prédécrit n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4, du CoDt.

Données techniques - équipements.

LOT1 : Le bien prédécrit sis à Marche-en-Famenne bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et est repris en zone d'assainissement **collectif** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

Le bien prédécrit bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le bien prédécrit est situé le long d'une voirie régionale.

L'adjudicataire est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

LOT 2 : Le bien prédécrit sis à Nassogne bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et est repris en zone d'assainissement **autonome** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

Le bien prédécrit ne bénéficie pas d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, compte tenu de la situation des lieux.

Autorisations en vigueur.

Permis d'urbanisme – d'urbanisation – certificat d'urbanisme.

Le bien prédécrit ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur.

Permis d'environnement – déclaration environnementale.

Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, *et cetera*), à l'exception du bien à Marche-en-Famenne (lot 1) qui a fait l'objet d'une déclaration environnementale le 3 juin 2019 pour une cabine électrique.

Situation urbanistique - Infractions urbanistiques.

Le notaire déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage **d'appartement pour le lot 1 et de terrains en zone d'habitat et zone agricole pour le lot 2**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le notaire ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien prédécrit, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

A l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables.

Le notaire déclare en outre qu'à sa connaissance, conformément à l'article D.IV.99, § 1^{er}, 4^o, qu'il n'a pas été réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2^o ou 7^o, et qu'aucun procès-verbal de constat d'infractions n'a été dressé à ce jour.

Le notaire DUMOULIN a attiré 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 prédécrit 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 a pu 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 ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;

- les mesures de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immeuble de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Division (LOT 2 à Nassogne).

La division de la parcelle dont le bien fait partie, n'a pas fait l'objet d'un permis.

Par lettres recommandées du 19 juin 2026, le notaire DUMOULIN a communiqué au Collège communal de la Commune de Nassogne et au Fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme, le plan de division et une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots reprise dans cet acte, à savoir :

« 1/ LE LOT 1 étant la maison cadastrée numéro 2249G P0000, pour une contenance de 18a 86ca, tel que représenté sous couleur jaune au plan cadastral ci-annexé et destiné à être vendu en vente publique dans son état de maison avec terrain.

2/ LE LOT 2 étant le chemin et les terrains cadastrés numéros 2241NP0000, 2250B P0000 et 2277EP0000, pour une contenance totale de 1 ha 60a 44ca, tel que représenté sous couleur orange au plan cadastral ci-annexé et destiné à être vendu en vente publique dans son état de terrain en zone à bâtir et zone agricole. »

Ni le fonctionnaire-délégué, ni la commune n'ont répondu.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...), imposent une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés :

- par l'adjudicataire en ce qui concerne la parcelle achetée ;
- par le vendeur pour la parcelle qu'il garde.

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

L'attention est attirée par le notaire instrumentant sur le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols qui impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur acquéreur de son contenu.

Pour le lot 1 :

Ledit extrait conforme est daté du 20 avril 2026 et énoncent ce qui suit :

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

Pour le lot 2 :

Lesdits extraits conformes sont datés du 21 avril 2026 et énoncent ce qui suit :

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il a bien été informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu repris ci-avant. En outre, à l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra une copie de l'extrait susvanté.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il entend assigner au bien prédécrit, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la destination suivante : « **Résidentiel** » **pour le lot 1** et « **Résidentiel** » et « **Agricole** » **pour le lot 2** . Les parties déclarent qu'elles décident de ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le propriétaire est censé avoir déclaré ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même

bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens dudit décret.

Le propriétaire est censé avoir déclaré, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il est censé confirmer qu'il n'est pas visé par une décision de l'administration prise sur base de l'article 26 dudit décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er}, du même décret.

Les parties par la signature du procès-verbal, seront censées avoir déclaré également que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les sanctions civiles, pénales et administratives pour les cas où les obligations reprises dans ledit décret ne sont pas respectées.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES.

Le notaire DUMOULIN attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> que le bien prédécrit n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas concerné. L'adjudicataire déclare, quant à lui, avoir eu la possibilité de recueillir ses renseignements à ce sujet.

CONTRÔLE DES CITERNES A HYDROCARBURE.

Informé par le notaire DUMOULIN du contenu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service, le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

RESERVOIR A GAZ.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance qu'il n'existe pas de réservoir à gaz sur le bien prédécrit.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire DUMOULIN de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, qui impose au vendeur, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1^{er} mai 2001 ou entamés antérieurement au 1^{er} mai 2001 (ou antérieurement au 1^{er} mai 2001, pour les travaux restant à effectuer à partir du 27 janvier 2005) de remettre à l'adjudicataire un « dossier d'intervention ultérieure » fournissant les éléments utiles pour la sécurité et la santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Selon les informations que le notaire DUMOULIN soussigné a pu recueillir, il

n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre aux adjudicataires. Ceux-ci devront, le cas échéant, le constituer à leurs frais.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les parties conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'adjudicataire de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

PERFORMANCE ENERGETIQUE.

Le notaire déclare que le bien, objet des présentes, a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 202607300006606 établi par DEFAYS Pierre-Alain pour le compte de CERTINERGIE, le 30 juillet 2026. Il reprend le bien en classe énergétique E.

Ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

Dans le procès-verbal du 27 juillet 2026, l'organisme Certinergie a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal. Il reconnaît avoir reçu le procès-verbal et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

L'acquéreur doit communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'acquéreur peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

L'acquéreur a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Le procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

PANNEAUX D'AFFICHAGE – PHOTOVOLTAÏQUES – SOLAIRES

Le notaire déclare que le bien prédécrit ne contient pas, à sa connaissance, contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien et qu'aucun panneau publicitaire n'est actuellement apposé sur le bien.

Le notaire déclare que le bien prédécrit ne contient pas, à sa connaissance, de panneaux photovoltaïques ou solaires.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE – OBSERVATOIRE FONCIER.

Le lot 2 étant partiellement un bien immobilier agricole tel que défini par le Code wallon de l'agriculture, il sera procédé à la notification l'observatoire foncier agricole.

PRIMES ET AUTRES AIDES REGIONALES.

L'adjudicataire déclare avoir pu prendre ses renseignements quant à la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir suite à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et il reconnaît en outre avoir été informé par le notaire DUMOULIN que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique de vente ou le début des travaux.

CERTIBEAU

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021. En outre, il déclare ne pas avoir demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

V. CONDITIONS SPECIALES

Pour ce qui concerne le lot 2 et plus particulièrement la parcelle 2250B P0000, le titre de propriété contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes:

« Il résulte d'un acte du comité d'acquisition à Neufchâteau en date du vingt huit mai mil neuf cent septante quatre que Mesdames DERVAL et SIMON ont concédé à l'Etat Belge deux emprises en sous-sol de deux cent cinquante cinq mètres carrés et trente trois mètres carrés étant une bande de quatre vingt cinq et de onze mètres de longueur et de trois mètres de largeur dans les parcelles 2250/a et 2251/b pour l'implantation d'une canalisation avec servitude pour la surveillance, l'entretien et éventuellement le remplacement. Ledit acte contient renonciation par les vendeurs au droit d'ériger des constructions ou de planter des arbres à moins d'un mètre cinquante centimètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation ni de modifier le niveau du sol au delà de certains critères repris à l'acte. »

L'adjudicataire fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitude, étant purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet.

VI. DEGATS DU SOL ET 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.

VII. GARANTIES-ETAT DU BIEN-VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

L'adjudicataire est 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.

VIII. DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de

préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

IX. 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.

X. MITOYENNETES

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

XI. SERVITUDES

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

XII. TRANSFERT DE PROPRIETE-OCCUPATION -JOUISSANCE

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

Le bien est libre d'occupation à l'exception de l'appartement (lot 1) qui est occupé par un tiers suivant bail verbal.

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

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

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

XIII. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

XIV. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE

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.

XV. 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.

XVI. ACTE DE BASE – COPROPRIETE – CHARGES (LOT 1)

1. STATUTS ET AUTRE DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

L'immeuble dont dépend le bien prédécrit est régi par :

- L'actes de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par les notaires Jean-Paul LEDOUX à Durbuy et Emmanuel PONCELET à Nassogne, le 24 janvier 1974, transcrit.

- Ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

L'adjudicataire reconnaît avoir une parfaite connaissance des clauses, conditions et modalités contenues dans les actes de base pour en avoir reçu une copie.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire quant aux stipulations résultant des documents susvisés. En outre, toutes les stipulations contenues dans l'acte de base et le règlement général de propriété sont censées écrites dans le présent acte.

L'adjudicataire s'engage à se conformer en tous points aux droits et obligations stipulés dans ledit acte de base et le règlement général de copropriété et à les imposer à toutes les personnes avec lesquelles il traitera au sujet du bien compris dans le présent acte à l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance du bien.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des documents dont question et qu'ils s'engagent à respecter les droits et obligations qu'ils contiennent ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

2. RENSEIGNEMENTS TRANSMIS PAR LE SYNDIC

Conformément aux articles 3.94, §1 et §2 du Code civil, le notaire DUMOULIN a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant MCA Immobilier, a répondu par courrier électronique daté du 16 juillet 2026. L'adjudicataire reconnaît en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes antérieurement aux présentes, en avoir une connaissance suffisante et dispensent le notaire soussigné de reprendre les données y relatives dans le présent acte.

3. CHARGES COMMUNES ET PROVISIONNEMENT DES FONDS

L'adjudicataire déclare avoir été éclairé par le notaire DUMOULIN sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, à l'égard de la copropriété, nonobstant toute clause contraire, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

3.1 Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au *pro rata* de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

3.2 Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'adjudicataire supportera le montant:

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.3 Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. CRÉANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. INFORMATIONS:

Le notaire déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes ;

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble : MCA Immobilier à 6900 Marche-en-Famenne, rue Victor Libert, 54

CHAPITRE II. MODALITES DE LA VENTE-PUBLICITE

I. MISE A PRIX.

La mise à prix s'élève à

1/pour le premier lot : **cent quinze mille euros (115.000,00€)**

2/pour le deuxième lot : **cent mille euros (100.000,00€).**

II. ENCHERE MINIMUM.

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

III. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES.

Le jour et l'heure du début des enchères est le **8 septembre 2026** à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **16 septembre 2026** à quatorze 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.

IV. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION.

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné à Erezée le **23 septembre 2026** à 14 heures.

V. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à partir du 3 août 2026 jusqu'au 14 septembre 2026.

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.

VI. PUBLICITE.

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées par inscription sur les sites internet « IMMOWEB », « BIDDIT », « NOTAIRE.BE » et « ZIMME.BE » et par affiches ou placards et ce, pendant cinq semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Les renseignements fournis par voie d'affiche et d'insertion dans les journaux le sont sans garantie et à titre tout à fait indicatif.

VII. COORDONNEES DE L'ETUDE.

SPRL « PIERARD & DUMOULIN² »

Avenue de La Toison d'Or, 67

6900 Marche-en-Famenne

Tel : 084/320.320.

Mail : info@pierard-dumoulin.be

CHAPITRE III . TRANSFERTS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

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

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

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

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

CHAPITRE IV . SITUATION HYPOTHECAIRE

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

CHAPITRE V . TRANSFERT DES RISQUES-ASSURANCES

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

CHAPITRE VI . ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE

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.

CHAPITRE VII. IMPOTS

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.

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES-PRECISIONS ET DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

1) Aux cas où il y aurait lieu à l'application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur des adjudicataires, le tantième sera déduit conformément à cette disposition.

2) Les prix, intérêts et accessoires sont délégués aux créanciers inscrits et à ceux qui ont fait transcrire un commandement. Ils seront exigibles six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux annuel légal en matière civile majoré de cinq pour cent depuis le jour où l'adjudication est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné.

L'adjudicataire se libérera par versements entre les mains :

a) des créanciers auxquels il est fait délégation et de ceux qui auront fait opposition conformément à l'article 1642 du Code Judiciaire, suivant, s'il y a lieu, leur rang de privilège et d'hypothèques à concurrence du montant de leur créance en capital, intérêts et accessoires ;

b) des propriétaires des biens saisis pour le surplus éventuel ; le tout sans préjudice au droit de l'adjudicataire de payer ces prix, intérêts et accessoires à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire.

Tous les paiements à faire en vertu de la vente devront s'effectuer exempts de toutes retenues, de tous impôts et taxes, en bonne espèce ayant cours légal en Belgique, en mains et contre la quittance des ayants-droit, sans qu'en aucun cas ni sous aucun prétexte l'adjudicataire puisse se soustraire à ces paiements en invoquant soit la compensation, soit tout autre mode légal de libération, à l'exception du créancier premier inscrit.

CHAPITRE IX. DISPOSITIONS FINALES

I/DECLARATIONS FISCALES – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Selon les informations que le notaire DUMOULIN soussigné a pu recueillir, le propriétaire n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

II/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent cahier des charges, de la vente et de leurs suites, il est fait élection de domicile par toutes les parties concernées en l'étude du notaire DUMOULIN soussigné.

III/ ADHESION

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

IV/ SUBROGATION

Afin de ne pas devoir comparaître à la signature du certificat notarié visé par l'article 1653 du Code Judiciaire et le cas échéant du procès-verbal d'ordre, en raison de la subrogation légale résultant à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, les adjudicataires donnent mandat spécial avec pouvoir d'agir séparément à tous collaborateurs de l'étude « PIERARD & DUMOULIN » à Marche-en-Famenne, à l'effet de faire constater qu'ils se sont acquittés du paiement du prix et des frais de vente, de requérir le notaire de dresser le certificat notarié destiné à assurer le dégrèvement hypothécaire des biens et de requérir le Bureau de sécurité juridique compétent de procéder à la radiation entière et définitive de toutes les inscriptions et transcriptions gravant les biens vendus.

Les mandataires prénommés auront tous pouvoirs, conjointement ou séparément, à l'effet de renoncer à la subrogation légale pour compte des adjudicataires et résultant de l'article 1251-2° du Code civil ainsi que l'article 45 alinéa 4 de la loi hypothécaire, et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles les adjudicataires pourraient se trouver subrogés.

IV /LES DEFINITIONS

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

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

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Ainsi fait et passé à Erezée, en l'étude.

Aux jour, mois et an que dessus,

Lecture faite, intégrale et commentée, Nous, Notaire, avons signé.

(Suivent les signatures).