

Extrait du
CAHIER DES CHARGES D'ADJUDICATION PUBLIQUE LETA INVEST

**ADJUDICATION PUBLIQUE - SAISIE EXECUTION IMMOBILIER
 CAHIER DES CHARGES**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
 Le quatre février,
 Nous, Maître **MAGNUS Frédéric**, Notaire de résidence à Jambes (Namur),

PLAN

- I. EXPOSE PREALABLE – ACTES DE PROCEDURE - IDENTIFICATION
 II. CONDITIONS GENERALES DE L'ADJUDICATION
 III. CONDITIONS SPECIALES DEROGATAOIRE et/ou
 COMPLEMENTAIRES
 IV. DISPOSITIONS FINALES

TITRE PREMIER : EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION

On omet.....

a) **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**
**VILLE DE NAMUR – TROISIÈME DIVISION – JAMBES –PREMIÈRE
 DIVISION – NUMÉRO DE COMMUNE : 92.067**

Dans l'ensemble immobilier composé d'un immeuble à appartements érigé sur et avec un terrain sis chaussée de Liège, 564, cadastré selon titre section A numéro 81 pour une contenance de treize ares quatre-vingt-cinq centiares (13a 85 ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0081 P000 pour une même contenance :

...ON OMET....

❖ **Le lot 7 étant le duplex sis au troisième et au quatrième étage gauche, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau du 3ème étage : séjour, cuisine, réserve, escalier intérieur, water closet, salle de bains, hall, chambre 1, chambre 2.

au niveau du 4ème étage : débarras, escalier intérieur, salle de douche avec water-closet, chambre 3, grenier.

au sous-sol : La cave dénommée « Cave LOT 7 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent-quarante/millièmes (140/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

En ce qui concerne la cave : deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

aux conditions fixées par le présent acte :

. au niveau du 3ème étage : le balcon avant, le balcon arrière

. au niveau du 4ème étage : la terrasse arrière, la terrasse latérale

Appartement : identifiant parcellaire : « A81AP0015 »

Cave : identifiant parcellaire : « A81AP0007 ».

❖ **Le lot 12 étant l'emplacement de parking portant le « numéro 4 » comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il est délimité par tout moyen de marquage au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Huit/millièmes (8/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : « A81AP0020 »

Tel que ces biens ont été décrits et figurés à l'acte de base reçu par le notaire Frédéric Magnus, à Namur, le vingt-neuf août deux mille dix-sept, transcrit à la Conservation des hypothèques de Namur, sous la référence 45-T-05.09.2017-11759.

Ci-après dénommés « le bien »

*
* *

TITRE DEUX : CONDITIONS SPECIALES
--

Description du bien

La désignation du bien mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales. Ces dernières ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement, et ne font pas la convention des parties.

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 meubles ne sont pas compris dans la vente.

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.

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

Visites

Les visites seront organisées par l'étude selon des modalités qui seront fixées directement avec les amateurs.

Séance d'information – lecture du cahier des charges

Une séance d'information visant à permettre au notaire Frédéric MAGNUS de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au 15 mars 2019 à 14h30 à la Maison des Notaires, de Namur, rue Borgnet, 13.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire, mais est vivement recommandée.

Mise à prix- Pluralité des lots

Les biens mis en vente forment des lots distincts, toutefois le notaire propose ces lots en **deux masses dont question ci-dessous**. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. Il détermine l'enchère minimale pour chaque masse celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent :

- ...ON OMET...
- La mise à prix s'élève à cent soixante-cinq mille euros (165.000,00 €) pour le lot 7 et le lot 12 (P4).

Enchère minimum

L'enchère minimum par masse 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.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 18 mars 2019 à 12h00.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 25 mars 2019 à 12h00, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 25 mars 2019 à 17h30.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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. 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.

Jouissance – Délaissement

L'adjudicataire en aura la jouissance à partir du paiement de l'intégralité du prix de vente, des frais et des éventuels intérêts de retard, par la prise de possession réelle et personnelle.

S'il devait s'avérer que l'immeuble est occupé, la partie saisie et/ou les occupants à titre précaire éventuels ser(a)(ont) sans droit quelconque dans le bien vendu deux mois à compter de la date de signification, à la partie saisie ou à qui de droit, de l'extrait du procès-verbal d'adjudication prévu à l'article 1598 du Code judiciaire.

A l'échéance dudit délai, la partie saisie et/ou les occupants à titre précaire éventuels délaisser(a)(ont) le bien et le mettront à la disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis, avec l'aide au besoin de la force publique, sur simple production par l'adjudicataire de la grosse du procès-verbal d'adjudication définitive.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, 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.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

A ce sujet, le vendeur déclare à l'exception de **celles reprises dans l'acte de base** dont question ci-dessous, le bien n'est grevé d'aucune servitude, ni condition spéciale, qu'il n'en a personnellement concédé aucune et que son titre de propriété n'en contient pas.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Copropriété

Acte de base et règlement de copropriété

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble à appartements dont le bien vendu fait partie ont été dressés aux termes de l'acte reçu par le notaire Frédéric MAGNUS soussigné le vingt-neuf août deux mille dix-sept, transcrit à la Conservation des hypothèques de Namur, sous la référence 45-T-05.09.2017-11759.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte et des pièces y annexées et s'y soumettre; il reconnaît avoir reçu copie de l'acte de base et de ses annexes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de cet acte et sera tenu de les imposer à tous ses successeurs, locataires et ayants droit à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de

ces actes et règlements de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

Charges de la copropriété

Le vendeur déclare que le syndic de la copropriété est la Société Privée à Responsabilité Limitée « BUILDING MANAGER », établie à (5004) Bouge, route de Hannut, 55; nommé dans l'acte de base jusqu'au jour de la première assemblée générale.

L'acquéreur sera tenu de supporter les charges de la copropriété à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que la copropriété ne contient pas de fonds de réserve, et 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 à ce jour aux parties communes.
- Une copie du pv d'AG du 1^{er} mars 2018 a été remise à l'acquéreur préalablement à la signature des présentes, ainsi que la réponse du syndic ;
- Le syndic a informé le notaire d'un arriéré de charges du par le vendeur et sollicité une retenue sur le prix, toutefois au vu de la procédure de saisie en cours, le notaire a invité le syndic à faire le nécessaire auprès du notaire chargé de la procédure d'ordre.

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

Information circonstanciée

Le notaire soussigné a écrit à la Commune de , le 2018 pour solliciter les renseignements prévus par les articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT.

Par sa lettre du 14 août 2018, ladite Commune a répondu audit notaire instrumentant ce qui suit :

« Bien situé à JAMBES, Chaussée de Liège n°564, paraissant cadastré section A n°81 et appartenant à à la sprl "LETA INVEST".

Le bien repris ci-dessus est situé:

1° - dans un périmètre: /

en "Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir.

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

<i>Date</i>	<i>Objet du permis</i>
<i>28/08/2005</i>	<i>pour la construction d'un immeuble de bureaux et transformation d'un bâtiment</i>
<i>17/06/2008</i>	<i>pour la démolition d'un immeuble de bureau et de logements, et construction d'un immeuble de 8 appartements</i>
<i>27/03/2012</i>	<i>pour la construction d'un immeuble de 8 logements</i>

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien est situé en "Classe C de 0 à 7 log/h" du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

Le bien est repris dans le RCU Biens Mosans (A.M 10/11/2011), Séquence 3.

Commentaire(s) du service technique:

Une partie du bien se trouve en Zone de liaison fermée ».

Absence d'engagement du vendeur

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

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Information générale

Il est en outre rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Destination du bien

L'adjudicataire déclare avoir déjà pris ses renseignements auprès des Autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

Conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur,
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou Administration et/ou architecte, expert, et caetera ...).

Règlement général sur la protection de l'environnement

A l'aune des renseignements urbanistiques dont question précédemment, il apparaît que le bien :

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

Zones inondables

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Il ressort de la consultation par le notaire soussigné en

date du 27 octobre 2018 sur le site <http://cartographie.wallonie.be>. de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon que le bien ne se situe pas dans une zone à risque, au sens dudit article 129.

L'adjudicataire est informé de ce qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie du bâtiment ou le contenu du bâtiment qui ont été construits plus de dix huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt huit février deux mil sept portant délimitation de zones à risques visées audit article précité.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens susmentionnés et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que le bien susmentionné n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens susmentionnés.

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

Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien susmentionné de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Ceci étant exposé, le notaire soussigné indique que suite à la visite des lieux, il n'a pas constaté que le bien est équipé de détecteurs de fumée. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge des vendeurs.

Droits de préemption

La vente n'est soumise à l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence, légale, décrétole ou conventionnelle.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Des renseignements et documents obtenus, il apparaît que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Assainissement du sol

Assainissement du sol

L'adjudicataire déclare être informé par le notaire soussigné des prescriptions du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur Belge du 22 mars 2018 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019).

Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, a été sollicité ce 4 février 2019 sans succès, le résultat de la consultation étant « *parcelle non trouvée* » pour chaque identifiant.

Aucun extrait conforme n'a pu être obtenu à ce jour. Le notaire a sollicité une demande via le formulaire communiqué par l'administration ce jour également.

Le Notaire instrumentant a également consulté la banque de données sur le portail du site <http://bdes.spw.wallonie.be>, ce 4 février deux mille dix-neuf, il résulte de cette consultation que les biens objets des présentes ne sont pas repris à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol depuis le 5 avril 2018.

Une copie de l'extrait conforme pourra être sollicitée par tous les amateurs avant l'émission de la première enchère.

Le notaire communiquera dès réception l'extrait conforme à l'adjudicataire, et ce avant l'adjudication du bien.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Aucune information n'a été communiquée au notaire soussigné ayant pour objet de désigner le débiteur saisi en tant que *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à un usage :

Lots ...on omet... -7 12-...on omet...	Résidentiel et parking
---	---------------------------

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

D. Information circonstanciée

Compte tenu du caractère forcé de la vente, aucune déclaration n'a été faite par le vendeur quant à sa connaissance d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, d'une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur dans le sol ou le sous-sol du bien vendu et de toutes obligations pouvant résulter d'une législation ou réglementation en matière de pollution, d'assainissement ou de gestion des déchets.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Ceci exposé, le titre de propriété mentionne que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout de plus de 3000 litres.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire a informé l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Autres polices administratives

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant respectivement le numéro de certificat 20161212515723 se rapportant au lot 2- CAT B- 144 kWh/m2.an , 20161212515865 se rapportant au lot 3- CAT B- 115 kWh/m2.an, 20161212516242 se rapportant au lot 7- CAT B 147 kWh/m2.an, objets de la présente vente, ont été établis par l'expert énergétique Bureau Etude A2E sprl, Responsable PEB numéro PEB-00098-R, le 12 décembre 2016.

Il est loisible à tout amateur de se procurer un exemplaire du certificat de performance énergétique auprès du notaire soussigné.

Un exemplaire sera également remis à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

Il est précisé que dans le cadre des présentes et au vu de la nature judiciaire de la vente, seul un dossier simplifié pourra être remis à l'acquéreur.

Contrôle de l'installation électrique

Toute unité d'habitation doit disposer d'une installation électrique conforme, préalablement à sa mise en service. A défaut, indépendamment du danger que présente une installation non-conforme, son propriétaire risque d'engager sa responsabilité et de se heurter à des sanctions pénales et civiles.

Le bien présentement vendu **est** une « unité d'habitation » au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 (RGIE) étant donné que l'installation électrique du bien vendu n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Chaque installation électrique **a fait l'objet d'une visite de contrôle** complète au sens du règlement.

Dans les procès-verbaux dressés le 4 août 2017, il est constaté que chaque installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

Il est loisible à tout amateur de se procurer un exemplaire dudit procès-verbal auprès du notaire soussigné.

Un exemplaire sera également remis à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Code wallon du logement – permis de location

Le notaire soussigné rappelle les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et échevins pour les logements suivants:

1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28m² ; lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants; à moins, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions.

Périmètre de zone vulnérable

Le notaire déclare, en outre, qu'à défaut de délimitation par le Gouvernement Wallon, à ce jour, des périmètres « Seveso » visés par l'article D.IV.57 du CoDT, il ne peut garantir que le bien vendu ne pourrait pas, dans l'avenir, être repris dans un desdits périmètres susceptibles de conditionner ou d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir ou d'urbanisation, et caetera ...), mais qu'à sa connaissance, ledit bien n'est pas situé à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Situation hypothécaire

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

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.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire supportera, dès le moment de son entrée en jouissance et, au plus tard, dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix, les impôts, taxes et contributions généralement quelconques auxquels les biens sont soumis, en ce compris les éventuelles redevances d'égout ou de voirie qui resteraient dues pour l'avenir, sauf son recours

contre les occupants éventuels si ceux-ci en sont légalement ou conventionnellement tenus, sans intervention du vendeur en ce cas.

L'adjudicataire aura à verser en l'étude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

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.

Panneaux publicitaires – Citernes et réservoirs

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.

Adjudicataire commun en bien

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra faire en sorte que son conjoint soit également, ou dûment représenté, à l'occasion du procès-verbal d'adjudication définitive, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 1418 du Code civil.

Porte-fort

L'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

Election de command

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

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

La vente ne pourra se réaliser moyennant la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

*

* *

TITRE TROIS : CONDITIONS GÉNÉRALES

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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- g) 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.

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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

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 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500 €), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500 €) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

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, à l'ouverture des enchères, 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.

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 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas

immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**. Cette participation est basée sur la soumission du prix à la **taxe sur la valeur ajoutée au taux de vingt et un pourcent (21%)**.

Elle est égale à :

- vingt-neuf virgule trente pour cent (29,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- vingt-sept virgule quatre-vingt pour cent (27,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000,00 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000,00 €) ;
- vingt-six virgule quatre-vingt pour cent (26,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;
- vingt-six virgule cinq pour cent (26,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00 €) ;
- vingt-cinq virgule cinquante pour cent (25,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;
- vingt-cinq pour cent (25%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 €) ;
- vingt-quatre virgule soixante-cinq pour cent (24,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;

- vingt-quatre virgule trente-cinq pour cent (24,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- vingt-quatre virgule quinze pour cent (24,15%) 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 €) ;
- vingt-trois virgule quatre-vingt-cinq pour cent (23,85%) 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 €) ;
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%) 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 €) ;
- vingt-trois virgule vingt-cinq pour cent (23,25%) 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 €) ;
- vingt-trois virgule zero cinq pour cent (23,05%) 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 €) ;
- vingt-deux virgule nonante pour cent (22,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (250.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule quatre-vingt pour cent (22,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule soixante-cinq pour cent (22,65%), 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 €) ;
- vingt-deux virgule cinquante pour cent (22,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule quarante pour cent (22,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule vingt pour cent (22,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule quinze pour cent (22,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- vingt-deux virgule dix pour cent (22,10 %) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000,00 €) ;
- vingt et un virgule nonante-cinq pour cent (21,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- vingt et un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000,00 €) ;
- vingt et un virgule quatre-vingt pour cent (21,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) ;

- vingt et un virgule soixante-cinq pour cent (21,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%) 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 €) ;
- vingt et un virgule trente pour cent (21,30%) 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 €) ;
- vingt et un virgule vingt-cinq pour cent (21,25%) 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 €) ;
- vingt et un virgule vingt pour cent (21,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

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 des frais dus ;
- 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 de plein droit, 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.

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 consignation en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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 le conservateur des hypothèques 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.

Article 314 du Code pénal

Article 31. Conformément à l'article 314 du Code pénal, le notaire soussigné rappelle la sanction pénale qui suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros ».

*

* *

TITRE QUATRE : 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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'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. Cela a pour conséquence :
 - A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
 - B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
 - C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
 - D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- 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.

*
* *

TITRE CINQ : DISPOSITIONS FINALES

DELEGATION DU PRIX-PURGE-LIBERATION

La vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaire ou privilégiés inscrits valablement appelés à l'adjudication. Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication reportés sur le prix.

Conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire, l'adjudicataire peut valablement se libérer soit au notaire soussigné soit à la Caisse de dépôts et consignations.

PROCURATION

Le requérant donne par les présentes mandat à :

- HAYOT Didier, domicilié rue Marot 13 à Sorinnes ;
- LETISTE Béatrice, domiciliée chemin de la Plaine 38 à Belgrade ;
- REVEILLON Martine, domiciliée chemin des Mines 1 à Saint-Marc ;
- REMON Mathilde, domiciliée chemin de Reumont 121 à Malonne ;
- ELIAS Géraldine, domiciliée rue de l'Ecluse 1 à Natoye ;
- GOBLET Hélène, domiciliée rue du Rivage 14 bte A à 5100 Dave ;

Avec pouvoir d'agir chacun séparément, à l'effet de, pour eux et en leur nom, percevoir le prix en principal et les frais, en donner quittance; avec ou sans paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, signer tous actes et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire.

RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1^{er} de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Afin d'exempter l'acquisition du droit proportionnel d'enregistrement et de soumettre à la TVA le dit bien, le vendeur déclare conformément audit article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement que :

- il a la qualité d'assujetti à la TVA au sens de l'article 62 § 2 du Code sur la TVA et de l'arrêté ministériel numéro 13 du 17 octobre 1980,
- il est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la TVA sous le numéro tel que repris dans sa comparution, ci-avant, auprès du Bureau de la TVA de Bruxelles ;

- le bien n'a pas encore donné lieu à un enrôlement au précompte immobilier,
- et que la première occupation n'a pas encore eu lieu ;

Pour la perception de la TVA : l'adjudicataire sera tenu de payer, en sus du prix, un montant correspondant à vingt et un pourcent du prix d'adjudication ;

Le Vendeur déclare en outre être un **constructeur professionnel** au sens de l'article 12 § 2 du Code TVA, et dès lors, ne pas devoir obtenir de numéro d'assujetti occasionnel à la TVA dans le cadre de la présente vente.

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au présent acte au vu des documents prescrits par la loi.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 11 de la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels que mentionnés aux présentes au vu de leur carte d'identité et/ou leur livret de mariage et déclare que les comparants au présent acte sont les personnes dont l'identité figure ci-dessus.

DROIT D'ÉCRITURE

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

DONT ACTE

Ainsi fait et passé à Jambes-Namur

Aux jour, mois et an que dessus,

Et lecture intégrale et commentée faite, nous Notaire, avons signé.

Suivent les signatures