

**2024 / 1979**

Date : 21/06/2024  
Dossier : **055.55**  
Annexe : 1

**CAHIER DES CHARGES**

fixant les clauses et conditions de la vente online sur biddit.be

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le vingt et un juin.**

Je soussigné, Maître **Jean-Charles Maquet**, notaire à la résidence de Saint-Hubert, procède à l'établissement des conditions de vente online sur Biddit.be du bien décrit ci-dessous.

premier  
feuillet

**A LA REQUETE DE**

**La VILLE DE SAINT-HUBERT**, représentée par son Collège Communal, inscrite au registre de la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE-0206.564.666 et à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0206.564.666, dont les bureaux sont établis à 6870 Saint-Hubert, Hôtel de Ville, Place du Marché, 1.

**EXPOSE PREALABLE**

**CECI EXPOSE**

Le requérant Nous a requis de dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles le bien sera adjudgé publiquement, online, sur le site biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

deuxième  
feuillet

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**A.1 Coordonnées de l'étude**

**Jean-Charles MAQUET**, Notaire

Rue Saint-Gilles,37

6870 Saint-Hubert

Numéro de téléphone : 061/61.10.09

Adresse e-mail : [jeancharles.maquet@belnot.be](mailto:jeancharles.maquet@belnot.be)

**A.2 \$**

**A.3 &**

**A.4 Description du bien**

**Ville de Saint-Hubert – première division – 84059**

Une maison sise rue du Mont, 86, cadastrée suivant cadastre récent section A numéro **0078CP0000**, pour une contenance de deux ares cinquante-cinq centiares (2a 55ca). Revenu cadastral : 475 euros.

*Suivant titre : Rue du Mont, 84-86 section A numéro 0078CP0000, pour une contenance de deux ares cinquante-cinq centiares (2a 55ca)*

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

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

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.

#### **A.5 Origine de propriété**

#### **A.6 Situation hypothécaire et registre des gages**

#### **A.7 Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **DIX MILLE EUROS (10.000 EUR)**

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **cinq cents euros (500 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **A.8 Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères sont le **mardi 30 juillet 2024 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont **le mercredi 7 août 2024 à 11 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.

#### **A.9 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 **le mardi 13 août 2024 à 14 heures**.

#### **A.10 Publicité**

La publicité préalable à la séance de vente sera faite via internet sur le site [biddit.be](http://biddit.be) et les sites qui y sont associés ([immoweb.be](http://immoweb.be) et [notaire.be](http://notaire.be)) et par des affiches apposées sur le bien mis en vente.

#### **A.11 Visites et contacts**

Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Jean-Charles MAQUET pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse email [jeancharles.maquet@belnot.be](mailto:jeancharles.maquet@belnot.be) ou au numéro de téléphone suivant : 061/61.10.09.

**Compte tenu de l'état du bien (voir ci-après) et pour des raisons de sécurité aucune visite du bien ne peut être organisée.**

**Les amateurs devront se reporter au dossier photographique figurant dans le rapport de stabilité qui sera disponible dans le cadre de la publicité.**

#### **A.12 Transfert de propriété**

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

#### **A.13 Jouissance – Occupation**

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.

**Le bien à vendre est actuellement libre d'occupation mais néanmoins encombré de nombreux meubles et déchets qui ne peuvent être évacués étant donné l'arrêté d'inhabilité et l'interdiction de pénétrer dans les lieux (voir ci-après). L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.**

**L'entrée en jouissance se fera aux risques et périls et frais de l'adjudicataire, sans qu'il ait recours contre le créancier poursuivant, ni contre le propriétaire.**

#### **A.14 Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

#### **A.15 Transfert des risques – Assurances**

**Il ne peut actuellement être donné aucune garantie quant à l'existence ou non d'un contrat d'assurance contre l'incendie et les périls connexes.**

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.

#### **A.16 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.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations placées dans le bien vendu et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente

#### **A.17 Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, 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 les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **A.18 Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état et la situation dans lesquels il se trouve au moment de l'adjudication ; sans recours contre le saisi ou ses créanciers, pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, desolements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls, contre les auteurs des dégradations, le tout conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil.

#### **A.19 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.

#### **A.20 Mitoyennetés**

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

#### **A.21 Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé. L'adjudicataire pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls.

A ce sujet, il est précisé que le titre de propriété de la partie saisie ne mentionne aucune servitude ou condition particulière.

***Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que le propriétaire saisi ou ses créanciers ne puissent être inquiétés ou recherchés.***

#### **A.22 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.

### **A.23 Actions en garantie**

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

### **A.24 Dispositions administratives – Urbanisme – Environnement**

#### Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques lui adressée, conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, la Ville de Saint-Hubert a répondu, par son courrier du **19 avril 2024**, notamment ce qui suit :

« le bien en cause :

1. *Est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Librumont-Neufchâteau adopté par le Ministère de la Région Wallonne, Arrêt de l'Exécutif du 5 décembre 1984, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

2. (...);

3. **est soumis pour des raisons de localisation à l'application d'un guide régional d'urbanisme – 84059-RSR-0001-02 – anciennement zone protégée en matière d'urbanisme – Arrêté royal du 13/12/1976 modifié par l'arrêté royal du 12/06/1978, les arrêtés de l'Exécutif Wallon du 09/07/1987, 10/11/1988 et du 15/11/1990 et les arrêtés du Gouvernement wallon du 24/04/2008 et 27/05/2009 ;**

4. *parcelle non concernée par une contrainte physique relative aux éboulements / parcelle non concernée par un versant supérieur à 30° ;*

5. *BDES : Parcelle pour laquelle des démarches de gestion du sol n'ont pas été réalisées et ne sont pas à prévoir (Art.12 §2 et 3 du Décret) ;*

6. *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;*

7. Le bien :

- *n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;*

- *n'est pas classé en application de l'article 196 du code précité ;*

- *n'est pas situé à proximité d'une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité ;*

- **est localisé en partie dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 ;**

- *n'est pas localisé à proximité d'un site classé ;*

8. *n'est pas situé à moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage.*

9. *n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 ;*

10. N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

D'après notre base de données, le bien :

11. N'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir/d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

12. N'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

13. N'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement ;

14. Il n'existe pas de certificat de patrimoine pour le bien ;

15. **est situé dans un périmètre où s'applique un réseau d'assainissement collectif où le réseau d'égouttage est existant (schématique, localisation vérifiée) et connecté à une station d'épuration, selon le PASH approuvé en date du 10 novembre 2005 et en vigueur à ce jour ;**

16. est situé à proximité d'une voirie régionale équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

17. n'est pas longé par un chemin communal repris à l'atlas des voiries vicinales ;

18. n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau non navigable de classe 3 ;

19. n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;

20. n'est pas situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ni traversé par un axe de ruissellement concentré ;

21. n'est pas situé en zone de wateringue ;

22. n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA) ni situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable ;

23. n'est pas situé à moins de 250 mètres d'une canalisation fluxys ;

**24. est situé en zone de prévention forfaitaire de type IIb ;**

25. ne comprend pas d'arbres ou de haies remarquable ;

Observations complémentaires :

**Infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :**

**-Arrêté de police décrétant un logement inhabitable sur la base du Code wallon du Logement et de l'habitat durable.**

**-Arrêté du Bourgmestre - Bâtiments sis rue du Mont 80 et 84.**

**-Rapport technique concernant la stabilité d'une habitation située rue du Mont n°84 à 6870 SAINT-HUBERT.**

**- Arrêté de police ordonnant des mesures visant à la sécurité des abords d'un immeuble inoccupé.**

**Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.**

Votre attention est attirée sur le danger que constitue L'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques) ».

La Ville de Saint-Hubert annexe à ces renseignements le tableau suivant, purement informatif et sans valeur légale :

Parcelle concernée	Division : Saint-Hubert 1 DIV / Saint-Hubert Section : A Numéro : A 78C INS : 84059 Surface calculée : 2.64 ares Adresse de la parcelle, Rue du Mont 86, 6870 Saint-Hubert – Rue du Mont 84, 6870 Saint-Hubert
Plan de secteur	Nom du plan de secteur d'aménagement <b>BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU</b> 1 zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 2.64 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Prescriptions supplémentaires : non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : non Périmètres des avant-projets et projets : non
Guides régionaux d'urbanisme	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : <b>Oui</b> Code carto : 84059-ZPU-0001-02 Libellé : ZU de Saint-Hubert Historique du dossier : Arrêté du 13/12/1976 Arrêté du 10/02/2006 Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Générale sur les Bâtisses en site rural : <b>NON</b> Parcelle située en GRU – <b>Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui</b> Code carto : 84059-RMR-0001-01 Libellé : Saint-Hubert Historique du dossier : Arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001. Parcelle située en GRU – <b>Enseignes et dispositif de publicité : Oui</b> Code carto : 84059-REP-0001-01 Libellé : Saint-Hubert Historique du dossier : Arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001. Parcelle située en GRU – qualité acoustique des constructions : non
Guides communaux d'urbanisme	Parcelle située en GCU - anciennement Règlements communaux d'urbanisme : non Parcelle située en GCU – anciennement Règlements communaux de bâtisse : non
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : non

sixième  
feuille

Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : non
Zone d'assainissement	1 type de zone : collectif (RAC)
Cours d'eau :	Voies navigables : non / A 50 mètres : non Non navigables de 1 <sup>ère</sup> catégorie : non / A 50 mètres : non Non navigables de 2 <sup>ème</sup> catégorie : non / A 50 mètres : non Non navigables de 3 <sup>ème</sup> catégorie : non / A 50 mètres : non Non navigables non classé : non / A 50 mètres : non Dont la catégorie n'a pas été définie : non / A 50 mètres : 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 Parcelle située à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré : non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : <b>OUI</b> Type : IIb Type de zone : prévention éloignée Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée (III) : non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle : non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : non
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : 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



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	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : non
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue : non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : non Zones contours des entreprises SEVESO : non Zones vulnérables provisoires SEVESO : non Zones vulnérables SEVESO : 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
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : non
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : non Parcelle contenant un site classé : non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : non Parcelle contenant un site archéologique classé : non Parcelle contenant une zone de protection : non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : <b>OUI</b> (100% soit 2.64 ares)
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : non
Modification à l'atlas de la voirie vicinale	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : non

### **Informations urbanistiques complémentaires**

L'attention de(s) adjudicataire(s) est expressément attirée sur les éléments suivants :

**1) Le bâtiment vendu est l'objet actuellement d'un arrêté de police d'inhabilité pris le 26 mars 2019 qui reprend ce qui suit :**

*« Considérant le rapport d'enquête établi en date du 23 avril 2018 par le Service public de Wallonie portant sur un logement sis rue du Mont, 84 à 6870 SAINT-HUBERT et dont les conclusions ont été dûment notifiées à & propriétaire du bien, en date du 30 mai 2018, domicilié à la même adresse.*

*Considérant qu'il ressort de particularités concrètes relatées par le rapport, dont il est question à l'alinéa qui précède, que le logement doit être raisonnablement considéré comme étant **inhabitable**;*

*Considérant que le titulaire de droit réel occupant a été invité à participer à la visite technique des lieux en date du 11 avril 2018. Qu'il était présent et que ses observations ont été dûment communiquées à l'enquêteur le jour de la visite.*

*Considérant que les parties concernées ont été averties de la décision que le bourgmestre comptait adopter, et ce par courrier du 25 février 2019, envoyé en date du 01 mars 2019.*

*Considérant que suite au courrier susvisé, les parties concernées n'ont ni sollicité d'audition ni transmis d'observation;*

**ARRETE :**

**Article 1 : Le logement situé à rue du Mont, 84 à 6870 SAINT-HUBERT appartenant à & st déclaré inhabitable.**

*A) Ordre est donné à tous les occupants du logement de l'évacuer dans les 2 mois et ce à dater de l'adoption du présent arrêté.*

*B) Ordre est donné au titulaire de droit réel de **maintenir les lieux inaccessibles** dès le départ des occupants*

**Les causes de cette inhabilité, étayées dans le rapport de visite annexé au présent arrêté, sont les suivantes:**

*- manque d'étanchéité de la couverture de la toiture (partie effondrée: 1/3 du versant arrière);*

*- manque de stabilité de la charpente (partie effondrée: 1/3 du versant arrière);*

*- manque d'étanchéité des corniches et/ou zingueries (versant arrière) ;*

*- humidité ascensionnelle dans les maçonneries intérieures (entre cuisine et séjour);*

*- structure portante des planchers détériorée (plancher grenier par infiltration de la toiture);*

*- hauteur d'allège des baies de l'étage insuffisante et absence de garde-corps (chambre);*

*- humidité par infiltration au plafond (chambres - infiltration toiture) ;*

*- l'installation électrique est par ailleurs jugée potentiellement dangereuse (pas de différentiel - tableau sommaire - terre);*

*- WC inexistant (inaccessible car se situe dans la partie effondrée du logement);*

*- absence de détecteur(s) incendie;*

septième  
feuillet

Article 2 : Est passible, soit de poursuites pénales soit d'une amende administrative, tout titulaire de droits réels ou occupant qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu des articles 200bis et 201 du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.

Est soumis à amende administrative Le bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le bourgmestre suite à une interdiction d'occupation prise par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu de l'article 13ter du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.

Article 3 : (...)

Article 4 : (...)

Article 5 : La réoccupation de l'immeuble sera subordonnée à sa réhabilitation complète selon le respect de tous les critères minimaux de salubrité et à la levée du présent arrêté après vérification par les services compétents.

Article 6 : Les travaux ne dispensent pas le titulaire de droit réel de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.

(...)

Article 9 : la police est chargée d'assurer, au besoin par la force, et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

(...)».

**2) A la demande de la Ville de Saint-Hubert, l'expert Mr RENAUD du bureau d'études techniques BETEC srl a dressé le 6 novembre 2023 un rapport d'étude de stabilité du bien actuellement vendu.**

Ce rapport a conclu comme suit :

**« Conclusions :**

L'habitation est dans un état de délabrement avancé et le mauvais état de plusieurs éléments structurels ne permet plus de garantir la stabilité de la toiture, de certains planchers et de la façade arrière de l'immeuble.

**La stabilité de la façade arrière, des planchers en bois et de la toiture ne peuvent plus être garantie.**

Une partie de la façade arrière de l'habitation s'est effondré et la couverture de la toiture n'est plus étanche.

Avec les infiltrations d'eau dans le bâtiment et une installation électrique non conforme, il est très important de réaliser une **coupe complète de l'alimentation électrique du bâtiment** afin d'éviter tout risque d'électrocution ou d'incendie.

A l'arrière de l'habitation se trouve une **citerne mazout** : attention aux risques de pollution. Toujours à l'arrière de l'immeuble se trouve également **deux bonbonnes gaz** : il est impératif de les démonter et les évacuer au plus vite.

Une mise hors eau de l'habitation me semble une priorité. La réparation de la fuite d'eau en cave ainsi que la protection de la toiture afin de la rendre étanche devrait être réalisé rapidement.

Attention aux risques d'instabilité de la toiture et des planchers pendant l'exécution de ce travail.

Concernant la conservation et la remise en état de l'immeuble, cela me semble compliqué. **D'un point de vue stabilité, seul la façade avant, la cave**

**voûtée ainsi que quelques « gros » murs de refends intérieurs pourraient être conservés.**

**Les autres éléments (toitures, planchers, façade arrière, cloisons, etc) de l'habitation devront être démontés avec soins afin d'éviter de détériorer les deux habitations mitoyennes ».**

3) Suite à ce rapport, la Ville de Saint-Hubert a adressé plusieurs courriers recommandés au propriétaire du logement lui demandant mettre fin à cet état d'insalubrité.

Ces courriers n'ayant reçu aucune suite, le bourgmestre Pierre Henneaux a pris un arrêté de police en date du 11 décembre 2023 ordonnant des mesures visant à la sécurité des abords de cet immeuble. Ledit arrêté précise :

*« Article 1<sup>er</sup> : l'administration communale procèdera dans les plus brefs délais aux travaux suivants, destinés à protéger les passants d'un risque éventuel de chute de débris ou autres sources de danger : placement de barrières Nadar empêchant le passage sur les trottoirs devant les façades des logements sis Rue du Mont (...) et 84. De ce fait, d'interdire le stationnement devant les logements concernés par cet arrêté afin de permettre le passage des piétons via un cheminement réalisé entre les barrières Nadar.*

*Article 2 : le présent arrêté sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.*

*(...)*

*Article 5 : les travaux ne dispensent pas les titulaires de droits réels de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.*

4) Ce courriers n'ayant reçu aucun suivi de la part du propriétaire, la Ville de Saint-Hubert a fait savoir au notaire soussigné qu'elle envisageait de prendre un arrêté de police **déclarant l'habitation insalubre non améliorable et ordonnant son évacuation et sa démolition.**

**Dûment informé, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de tout ce qui précède et de ses suites à l'entière décharge du vendeur et du créancier poursuivant.**

#### **Sites archéologiques**

Les parcelles vendues sont localisées dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du CoDT. Il est dès lors rappelé qu'en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) doit être immédiatement avertie, conformément aux articles 40 et 41 du COPAT. L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire à cet effet.

#### Rappels et dispositions générales

Le notaire instrumentant rappelle :

1°/ qu'à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ledit bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4, du Code du Développement territorial;

2°/ qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

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

#### Permis d'urbanisme et travaux

Concernant l'existence des permis relatifs au bien, il est renvoyé à la réponse de la Commune.

#### Création de logements

La partie acquéreuse déclare être informée qu'outre l'habituel permis d'urbanisme à obtenir en cas de création de logements supplémentaires, la Ville de Saint-Hubert a récemment édicté une directive établissant une position de principe du Collège communal dans le cadre de demande de permis d'urbanisme visant à la division d'immeubles en plusieurs logements, adoptée en séance du 22/11/2021 et disponible sur le site internet de la Commune.

### **A.25 Zones inondables – Ruissellement – Cours d'eau**

#### Zone inondable

Il résulte de la carte Walonmap que le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

#### Axe de ruissellement concentré

Il résulte de la carte Walonmap n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré.

#### Risque de ruissellement diffus

Il résulte de la carte Walonmap que le bien n'est pas situé dans une zone à risque de ruissellement diffus.

#### Cours d'eau

Il résulte de la carte Walonmap que le bien n'est pas traversé/longé par un cours d'eau non navigable.

### **A.26 Droit de préemption**

Des éléments du titre de propriété, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci -avant.

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

### **A.27 Gestion des sols pollués**

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **27 mai 2024**, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce 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 sol.*

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant*

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant*

*Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant »*

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou de l'extrait conforme, par insertion dans les présentes.

#### B. Déclaration de non-titularité des obligations

**Il ne peut être donné aucune garantie quant au fait que le cédant soit ou non titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -**, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

#### C. Déclaration de destination non contractualisée

##### *1) Destination*

La destination actuelle du bien est : « III. Résidentiel ».

##### *2) Portée*

Il n'est pris aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. 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. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### **A.28 CertIBEau**

Le vendeur déclare :

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

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Dans le cadre des travaux à mener après la réhabilitation du bâtiment, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du CERTIBEAU à obtenir si nécessaire.

#### **A.29 Citerne à mazout**

L'adjudicataire est informé par le Notaire soussigné de la réglementation sur les citernes à mazout et qui est disponible sur le site [www.informazout.be](http://www.informazout.be). Il déclare que dans la mesure où il faudrait mettre l'éventuelle citerne à mazout en conformité, celle-ci se ferait à ses frais exclusifs.

#### **A.30 Permis d'environnement**

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

neuvième  
feuillet

faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **A.31 Dossier d'intervention ultérieur**

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le contenu de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai suivant et modifié par arrêté royal du 19 janvier 2005, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, qui impose que le "maître de l'ouvrage", propriétaire, locataire ou autre, réalise ou fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux effectués au bien transmis, et ce de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien.

**Le notaire ne dispose d'aucune information quant à l'existence ou non d'un tel dossier mais compte tenu de l'état général du bâtiment on peut légitimement présumer qu'aucun travaux entrant dans le champ d'application dudit arrêté n'a été opéré sur le bien vendu.**

L'adjudicataire se déclare au surplus dûment avisé tant de la nécessité de constituer à l'avenir un dossier d'intervention ultérieure s'il effectue ou fait réaliser des travaux visés par les arrêtés précités, que de l'obligation légale de transmettre ce dossier à tout futur propriétaire, ainsi que de celle de désigner un coordinateur de chantier ou de sécurité dans les cas prévus auxdits arrêtés (intervention d'au moins deux entreprises distinctes et chantier portant sur au moins cinq cents mètres carrés).

#### **A.32 Installation électrique**

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Le bâtiment ayant été déclaré inhabitable, il n'a pas été procédé à l'établissement d'un rapport de contrôle de l'installation électrique. L'adjudicataire devra démolir et rénover intégralement l'installation électrique.

#### **L'adjudicataire a 2 obligations :**

1. Informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

#### **A.33 Certificat de performance énergétique des bâtiments**

Le bien vendu ne constitue pas un « bâtiment » ou une « unité » au sens de l'article 2, 2° du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, à savoir une construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour régler le climat intérieur, de sorte que le bien peut être vendu sans qu'un certificat de performance énergétique ne doive être établi.

#### **A.34 Panneaux photovoltaïques**

Pas d'application

#### **A.35 Observatoire fonction wallon**

Conformément au Code Wallon de l'Agriculture (CWA) et en particulier les articles D54, D57, D353, D357 et D358, il est notamment précisé ce qui suit :

Situation du bien en zone agricole	Non
Situation du bien dans le SIGeC	Non

Situation dans une zone d'aménagement foncier	Non
Type d'opérations visée par le présent acte	Vente

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

#### **A.36 Frais**

Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil, les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire. Toutefois, si le prix de vente et la quote-part de l'adjudicataire ne suffisent pas à couvrir les frais de la vente, le solde de ceux-ci seront à charge du créancier poursuivant.

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 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 un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris quinze mille euros (15.000 €), cette quote-part est fixée à trente-sept virgule cinquante pourcent (37,50%).

Pour les prix d'adjudication allant de quinze mille un euros (15.001 €) à trente mille euros (30.000€) compris, cette quote-part est fixée à vingt-quatre virgule cinquante pourcent (24,50%).

Pour les prix supérieurs à trente mille euros (30.000 EUR), il est renvoyé aux conditions générales de vente ci-après.

#### **Condition suspensive de financement**

Il est précisé que la présente vente est faite **sans condition suspensive de financement**.

### **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

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

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

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

#### **Adhésion**

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

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

#### **Mode de la vente**



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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou vers 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 de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://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 5 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 clôturés 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.

onzième  
feuillet

### **Systeme d'enchères**

#### Article 10.

##### *Général*

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

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

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

##### *Primauté des enchères automatique*

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 tout moment, 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 du 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 cinq 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 dix 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, comparait devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **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 le 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 enchérisseur(s) 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).
- o 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.

douzième  
feuillet

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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur [bidit.be](http://bidit.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 adjudgé 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 adjudgé 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.

treizième  
feuillet

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 du Code civil).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

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

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

- vingt et un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

quatorzième  
feuillet

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;



- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier. Il est renvoyé à cet égard à l'article A37 des conditions spéciales.

Article 25bis. Dispositions 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 (12,5 %), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais 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 puisse exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article

159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

### **C. 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 adjugé.

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

## **RETRAIT DE LA VENTE**

**&**

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie la désignation des débiteurs saisis et de la requérante au vu des documents prescrits par la loi.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €).

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Dressé à Saint-Hubert, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée et intégrale du présent acte, Moi, Notaire, ai signé.

dix-septième  
et dernier feuillet