

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le

Devant Maître **Augustin FOSSÉPREZ**, Notaire à Libramont-Chevigny, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(...)

## **A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE.**

### **Coordonnées de l'étude :**

Etude du Notaire Augustin Fosséprez, Rue du Serpont 29A/1 à 6800 Libramont-Chevigny.

Ligne générale de l'étude : 061/22.55.50

Responsable du dossier en l'étude : Madame MARCHAL Jannic

### **DESCRIPTION DU BIEN.**

#### **Ville de SAINT-HUBERT- cinquième division – Mirwart :**

Un terrain, situé Mirwart, cadastré section A, partie du numéro 39E P0000, nouvellement cadastrée section A numéro 39GP0000 pour une superficie de douze ares huit centiares (12a 8ca).

#### **Plan :**

Telle que l'assiette de ce bien est reprise sous la dénomination de « lot 2 » et sous liseré bleu au plan de division dressé par Monsieur Jean-François Rossignol, géomètre-expert, à Bertrix, le 18 mars 2024 lequel restera annexé à l'acte de vente reçu par le Notaire Augustin Fosséprez, à Libramont-Chevigny, le \$ transcrit au Bureau de sécurité juridique de Neufchâteau le \$ sous les références \$.

### **ORIGINE DE LA PROPRIETE.**

(...)

### **TITRE.**

La partie acquéreuse ne peut exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition du présent acte de vente, qui lui sera remise par le notaire Fosséprez soussigné après la transcription à l'Administration générale de la documentation patrimoniale. La partie acquéreuse demeure toutefois subrogée dans les droits de la partie venderesse de se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et expéditions qu'elle jugerait utiles.

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.

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **NONANTE MILLE EUROS.**

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **mille euros (1.000,00 EUR)** 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 mardi 13 août 2024 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 21 août à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du 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 Fosséprez soussigné **le mercredi 28 août à 15 heures 30.**

#### **Visites**

Le bien pourra être visité librement, étant une parcelle de terrain.

#### **Publicité**

La publicité relative à cette vente sera réalisée via les canaux suivants :

- Affichage d'un panneau « à vendre » sur le bien ;
- Photo et descriptif diffusés sur un écran à l'intérieur de l'étude du notaire Fosséprez ;
- Insertion du bien à vendre sur Immoweb (option « extra-large ») ;
- Insertion du bien à vendre sur le site Internet de la Fédération Royale du Notariat belge.
- Insertion du bien sur Biddit.be

#### **Transfert de propriété**

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

#### **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**

Pas d'application

#### **Impôts**

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

#### **Jouissance – Occupation**

La partie venderesse déclare que le bien est libre d'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 ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

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

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

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

### **Etat du bien – Vices**

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

### **Servitudes**

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

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

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes sur le bien vendu, qu'elle n'en a personnellement consenti aucune et

que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale à l'exception de ce qui est précisé ci-après.

### **Servitudes résultant d'une division sous plus grand**

La division des biens a pour conséquence que le bien objet du présent acte et les biens voisins peuvent être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs. L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

### **Actions en garantie**

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

### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

### **URBANISME.**

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le "CODT", disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

### **1. Information spécialisée – mentions et déclarations imposées par le CODT (article D.IV.99 et D.IV.100 CODT) :**

La partie venderesse déclare à propos du bien vendu que :

#### **1.1 Les informations visées à l'article D.IV.97 (certificat d'urbanisme n°1) :**

1) les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

2) le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) : néant

3) le bien est concerné par un projet de plan de secteur, à savoir : néant

4) le bien est visé par :

- un schéma de développement pluri communal : néant

- un schéma communal :

- un projet de schéma de développement pluri communal : néant

- un projet de schéma communal : néant

- un guide communal d'urbanisme : néant

- un projet de guide communal d'urbanisme : néant

5) Le bien est soumis au droit de préemption : néant

Le bien est repris dans les limites d'un plan d'expropriation : néant.

6) Le bien est :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13; néant

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine; néant

c) classé en application de l'article 196 du même Code; néant

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code; néant

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code;

7) Le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8) En ce qui concerne les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, il est renvoyé à la clause état des sols ci-dessous.

9) Le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : néant.

Le bien est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 : néant

Le bien comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°; néant.

10) Le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : néant.

#### 1.2 Les permis

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intègre) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur

Sur interpellation du notaire instrumentant, conformément à l'article D.IV.99, §1<sup>er</sup>, 5° du CODT, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

#### 1.3 Les observations du collège communal conformément à l'article D.IV.102 en cas de division.

Il est renvoyé à la clause relative à la division ci-dessous.

#### 1.4 Infraction urbanistique

La partie venderesse déclare :

- s'agissant de la situation *existante*, qu'elle n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, qu'elle ne prend aucun engagement quant au projet de la partie acquéreuse.

#### 1.5 Réponse de la Commune :

A. Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la commune de Saint-Hubert en date du 4 avril 2024, soit moins de 30 jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux,

conformément à l'article D.IV.105 du CODT adressée par ses soins en date du 2 avril 2024 et qui déclare textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques et en vertu des articles D.IV.gg et 100 du Code du Développement Territorial, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation serait introduite au sujet du bien considéré.

Concerné : MIRWART

Dénomination Lieu-dit/adresse Division Section N' Expositant

Terre Rue du Staplisse 5 A 39 E

**Appartenant à: (...)**

Le bien en cause :

1. Est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par le Ministère de la Région Wallonne, Arrêté de l'Exécutif du 05 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir carte n°1).

2. Est situé en partie en zone de cours et jardins dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) n° 84059-PCA-0005-01 approuvé par arrêté du roi du 24/02/1959 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. (Voir carte n°2/2bis)

3. Sont soumis pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme - 84059-RSR-0002-01 -anciennement Périmètres de Règlements Général sur les Bâtisses en Site Rural -Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10/07/1985 modifié par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10/11/1988. (Voir carte 3);

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 est :

Localisé en partie dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 (voir carte n°4)

15. Se situe en partie dans le périmètre où s'applique un réseau d'assainissement collectif où le réseau d'égouttage est existant en partie (schématique, localisation vérifiée) et, selon le PASH approuvé en date du 10 novembre 2005 et en vigueur à ce jour (carte n°5)

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

17. est et longé à l'avant par un chemin communal (n°13) repris dans l'Atlas des voiries vicinales (voir carte n°6) ;

22. est situé dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (ADESA) et situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable (voir carte n°7).

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 :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.

**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).

**Parcelle concernée**

Division: SAINT-HUBERT 5 DIV/MIRWART/

Section: A

Numéro: A 39 E

INS: 84059

Surface calculée: 13.11 ares

Adresse de la parcelle (Source:ICAR):

**Plan de secteur**

Nom du plan du secteur d'aménagement :

BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU

1 Z one(s) d'affectation:

Habitat à caractère rural (100% soit 13.11 ares)

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires

Prescription supplémentaire : Non

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

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 : Non

Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural Oui

Code carto: 84059-RSR-0002-01

Libellé: Mirwart

Historique dossier: Arrêté du 14/01/2010 entré en vigueur le 5/02/2010

Liendoc: Ici

Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui

Code carto: 84059-RMR-0001-01

Libellé: Saint-Hubert

Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001

Liendoc: Ici

Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui

Code carto: 84059-REP-0001-01

Libellé: Saint-Hubert

Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc: Ici

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

**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: Oui

Code carto: 84059-PCA-0005-01

Code service: D8135/4

Libellé: Null (100% soit 13.11 ares)

Historique dossier: arrêté du Roi du 24/02/1959 (approbation)

Liendoc: Ici

**Périmètre de remembrement urbain** Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non

**Zones d'assainissement**

1 t ype(s) de zone(s)

Collectif (RAC)

ahnuthlank 1/3

04/04/2024 14:13 Recherche des contraintes

**Cours d'eau**

Voies navigables: Non A 50 mètres: Non

Non navigables de lère catégorie: Non A 50 mètres: Non

Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non

Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non

Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non

Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non

**Aléa d'inondation**

Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000).

Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.

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 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non

**Zone de prévention des captages (SPW)**

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

**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: Oui

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Oui

**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.(Source: SPF  
- Cadmap)

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**

**Banque de données de l'Etat des Sols:**

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: **Oui**  
(100% soit 13.11 ares)

**Chemin de Grande Communication (Liège)** Parcelle située à proximité  
d'un Chemin de Grande Communication: **Non**

**Modifications à l'atlas de la voirie vicinale  
(Source:SPW)**

Modifications 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**

Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à  
titre indicatif. »

La partie acquéreuse déclare avoir reçu une copie des renseignements  
urbanistiques par la commune de Saint-Hubert.

B. La Ville de Saint-Hubert a transmis en date du 10 juin 2024 le certificat  
d'urbanisme n° 1 suivant :

« Séance du 10 juin 2024

Objet : Certificat d'urbanisme n°1/CU 05/2024

Le Collège Communal :

Vu les articles DIV.1.§3,1° et DIV.1.97 du Code du Développement Territorial :

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 28/05/2024 concernant :

Ville de Saint-Hibert-division 5 Mirwart :

Un terrain sis à 6870 Mirwart, cadastré division 5, section A, n°39<sup>E</sup> :

Considérant que ce bien appartient à : (...)

DECIDE :

De délivrer le certificat d'urbanisme n°1 demandé (annexe 16).

Article 1 : le demandeur devra s'acquitter de la redevance fixée à 60€ en application de la délibération du Conseil communal du 25 octobre 2022.

### **CERTIFICAT D'URBANISME N°1**

« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 28/05/2024 concernant :

une parcelle de terrain sise à Mirwart, cadastrée division 5, section A, n°39EP0000

Appartenant à (...)

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1,§3, 1° et D.IV. 97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) :

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par le Ministère de la Région Wallonne, Arrêté de l'Exécutif du 05 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir carte n°1). (...)

2° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme. Anciennement

Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural 84059-RSR-0002-01. Arrêté du 14/01/2010 entré en vigueur le 0/02/2010. (Voir carte 2).

3° Est situé en zones de cours et jardins dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) n° 84059-PCA-0005-01 approuvé par arrêté du roi du 24/02/1959. (Voir carte n°2/2bis)

7°, e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine (voir carte n°3) ;

8° est situé dans un réseau d'assainissement collectif où l'égout est existant et inexistant et selon le PASH approuvé en date du 10 novembre 2005 et en vigueur à ce jour (carte n°4)

9° est situé à proximité d'une voirie communale équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; Les équipements de base, ainsi qu'un accès carrossable devront être prolongés jusqu'au terrain concerné, à charge du propriétaire ;

10° est et longé à l'avant par un chemin communal (n°13) repris dans l'Atlas des voiries vicinales (voir carte n°5) ;

Autres renseignements relatifs au bien :

D'après notre base de données, le bien :

24° est situé dans un PIP et à moins de 200 mètres d'une vue remarquable (ADESA) (voir carte n°6).

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée ».

### **2. Information générale**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme
- il existe des règles relatives à la péremption des permis

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

### **3. Division – entité urbanistique**

La présente vente entraîne la division d'un plus grand bien, non couverte par un permis d'urbanisation. En conséquence, l'attestation et le plan prescrits par l'article D.IV.102 du CODT ont été adressés par les soins du Notaire Fosséprez, instrumentant, au Collège Communal de Saint-Hubert et au Fonctionnaire Délégué par lettres recommandées en date du 4 avril 2024.

L'attestation précisait que :

- le bien vendu est destiné à zone d'habitat à caractère rural – en vue d'agrandir le jardin.

- le bien restant la propriété de la partie venderesse est destiné à zone d'habitat à caractère rural.

Par lettre recommandée du 22 mai 2024 portant la référence 48576/D08/2024 le Collège Communal de la Ville de Saint-Hubert a fait savoir au Notaire soussigné que « Le Collège de la Ville de Saint-Hubert émet un avis favorable concernant le projet d'acte de division de biens, ci-après décrit (...) ».

Le Fonctionnaire Délégué n'a donné aucune suite dans le délai prescrit à ladite lettre recommandée du Notaire soussigné.

Il est rappelé que :

- les observations transmises par la Commune et/ou le Fonctionnaire délégué ne valent qu'à titre de simples renseignements ;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

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

Pas d'application

### **ETAT DU SOL - INFORMATION DISPONIBLE – TITULARITE.**

#### **A. Information disponible.**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 12 octobre 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, actualisé le 6 juin 2024, énonce ce qui suit : "*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*".

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par insertion dans le présent procès-verbal.

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

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

#### **C. Déclaration de destination non contractualisée.**

##### **1) Destination**

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

##### **2) Portée**

Le cédant prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne

prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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. Le cessionnaire 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 cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

#### **E. Renonciation à nullité.**

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

#### **CONDUITES ET CANALISATIONS.**

La partie acquéreuse reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien. Cette information peut être consultée sur le site internet du CICC ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)).

#### **Notification à l'Observatoire foncier wallon.**

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de parcelle agricole ou de bâtiment agricole, les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

#### **DÉCLARATIONS RELATIVES À L'IDENTITÉ ET À LA CAPACITÉ DES PARTIES.**

Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- \* que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- \* n'avoir fait aucune modification à son régime matrimonial à l'exception de celle précisée ci-avant;
- \* n'avoir fait aucune déclaration de cohabitation légale;
- \* n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
- \* ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;

\* ne pas être pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur;

\* d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Par ailleurs, la partie venderesse déclare qu'elle n'a signé aucun mandat hypothécaire à ce jour.

#### **DECLARATION DE LA PARTIE VENDERESSE EN MATIERE D'AIDE REGIONALE.**

Le notaire soussigné a interrogé la partie venderesse quant à l'attribution éventuelle d'une aide régionale dont elle aurait bénéficié et relative au bien faisant l'objet de la vente.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a jamais bénéficié d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

##### **Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement).**

La partie venderesse déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Elle déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

### **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 à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

Article 10.

#### Général

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

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

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur

(manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

#### Article 13.

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées.

L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

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

#### Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be. (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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.

### **Déclaration de command**

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

### **Cautio**

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 alinéa 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 du prix de vente et des frais.

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

### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

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

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

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

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

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

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

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

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix

d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

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

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

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

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

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou à un ou 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 pour toutes les régions – à charge du vendeur.

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

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

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

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit

d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **Avertissement**

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

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

## **C. LES 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 : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

## **D. ADJUDICATION**

Après lecture et commentaire de ces conditions de ventes – intégral pour ce qui concerne les mentions imposées par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, après que les parties aient déclaré en avoir pris connaissance à temps, à savoir depuis le début de la publicité – j'ai adjudgé le bien immeuble qui y est décrit à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue par le vendeur, à savoir :

\$

Ci-après dénommée "l'adjudicataire", ici dûment représentée, et qui accepte.

Les parties précitées acceptent que l'adjudication intervienne à un prix de \$ euros, ce qui est communiqué aujourd'hui online via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

**LOI ANTI-BLANCHIMENT.**

L'adjudicataire déclare qu'il a payé les frais par le biais du compte en banque numéro BE\$ au nom de \$, et qu'il payera le prix par le biais du \$.

**DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).**

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Libramont-Chevigny, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, et après avoir été informées du contenu de l'article 9 de la loi de Ventôse qui stipule que le notaire doit attirer l'attention des parties sur le fait qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il leur est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, les parties ont signé avec le Notaire.