

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES
POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MIL VINGT SIX,

Le vingt-trois septembre

Je soussigné, Maître Bastien DELMOTTE, notaire à la résidence de Dinant, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Mosanot.be », ayant son siège social à 5500 Dinant, Rue Alexandre Daoust 53, BCE 0760.346.970,

Procède à l'établissement des **conditions de vente de la vente online** sur www.biddit.be du bien décrit ci-dessous, **conformément à l'article 1582 du Code judiciaire** :

A la requête de :

(omission de données protégées)

NATURE DE LA MISSION DU NOTAIRE

(omission de données protégées)

RAPPEL PROCEDURAL

(omission de données protégées)

SITUATION HYPOTHECAIRE – FICHER DES AVIS DE SAISIE

(omission de données protégées)

PURGE HYPOTHECAIRE

(omission de données protégées)

CONDITIONS DE VENTE

APRÈS CET EXPOSÉ moi, notaire, ai dressé les conditions de vente relatives à la vente sur (omission de données protégées) de l'immeuble décrit ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

*Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que (omission de données protégées) seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un **mois au moins avant l'émission de la première enchère** et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.*

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, ne seront pas sommés par exploit d'huissier :

- *(omission de données protégées), créancier hypothécaire susvanté ;*

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas

échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge (...).

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre et de distribution.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;**
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;**
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;**
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).**

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

- Notaires Bastien DELMOTTE et Amandine BOURGUIGNON
- Adresse postale : 5500 Dinant, Rue Alexandre Daoust 53
- Téléphone : 082/222.111
- Mail :
 - bastien.delmotte@belnot.be
 - amandine.bourguignon@belnot.be

Description du bien

VILLE DE DINANT
1^{ère} division, Dinant, Ins 91.034

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Des Rivages numéro 74, cadastrée :

- selon titre du 9 mars 2021 : section D numéro 0105DP0000, d'une superficie de un are trois centiares (1 a 3 ca) ;
- selon extrait matriciel du 15 juin 2026 : **section D, numéro 0105DP0000**, d'une même superficie de un are trois centiares (1 a 3 ca).

Revenu cadastral non indexé : sept cent vingt-quatre euros (724,00 €).

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.

OBSERVATION – ABSENCE DE JARDIN

Le notaire commis fait observer, à propos du jardin en terrasse (à flanc de colline) situé à l'arrière du bien, que :

- 1) l'analyse du plan cadastral du bien visé aux présentes, renseigne que malgré la présence d'un escalier donnant accès au dit jardin en terrasse, celui n'est pas compris dans le plan cadastral du bien ;

- 2) une recherche cadastrale complémentaire renseigne que ce jardin fait partie de la propriété voisine (sise à gauche du bien prédécrit regardé depuis la rue) appartenant à Monsieur (*omission données protégées*) ;
- 3) un acte reçu par Maître Mélanie BRACK, alors notaire à Dinant, en date du 25 aout 2015, transcrit auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, bureau des hypothèques de Dinant, sous la référence 031-T-08/09/2015-08.517, contenait (outre la servitude perpétuelle de vue reproduite sous le titre « rappel de condition spéciales » ci-dessous) une clause d'attribution de droit de préférence, applicable uniquement dans l'hypothèse où le jardin serait vendu indépendamment de la maison, mais stipulée à titre personnel en faveur des anciens propriétaires, et dès lors réputée **ne pas avoir suivi l'immeuble** en quelques mains qu'il soit ensuite passé ; en sorte qu'il apparait que l'adjudicataire ne pourra pas se revendiquer à son tour du bénéfice de ce droit de préférence, eu égard au caractère strictement intuitu personae de ce dernier.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur le fait que le jardin en terrasse dont objet, bien qu'un accès y soit aménagé via un escalier, ne fait pas partie du bien vendu aux termes des présentes.

Origine de propriété

Originellement, et depuis plus de trente ans, le bien prédécrit a connu l'origine suivante :

a) Pour première partie :

- Pour première partie, le bien prédécrit était la propriété, depuis plus de trente ans, de Monsieur (*omission données protégées*) .
- Le précité (*omission données protégées*) est décédé en date du 13 mai 1988, en sorte que sa succession, comprenant la portion de bien prédécrit, fut dévolue en vertu de son testament olographe du 4 juin 1986, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Philippe de Limbourg, notaire à La-Roche-en-Ardenne, en date du 17 juin 1988, aux consorts :
 - o (*omission données protégées*) ;
- Aux termes d'un acte reçu en date du 24 janvier 1989 par Maître Michelle Fizez, alors notaire à Dinant, à l'intervention de Maître Jean-Philippe de Limbourg, notaire à La-Roche-en-Ardenne, transcrit à Dinant le 17 février suivant, volume 10169 numéro 2, les précités consorts (*omission données protégées*) ont vendu la portion de bien prédécrite à (*omission données protégées*) .

b) Pour deuxième partie :

- Pour le surplus, le bien prédécrit était la propriété, depuis plus de trente ans, de Monsieur (*omission données protégées*) ; lequel en était lui-même propriétaire de ce bien pour l'avoir recueilli dans la succession de sa grand-mère (*omission données protégées*) , décédée en date du 29 juillet 1974.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Houyet, notaire à Dinant, en date du 8 juillet 1980, transcrit à Dinant le 11 juillet suivant, volume 8880 numéro 7, Monsieur (*omission données protégées*) , précité, a vendu le bien prédécrit aux époux (*omission données protégées*) .
- Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Mattot, à Dinant, en date du 21 octobre 1981, transcrit (références inconnues), les précités époux (*omission données protégées*) ont vendu la portion de bien prédécrite à (*omission données protégées*) .

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri Mattot, alors notaire à Dinant, en date du 25 novembre 1988, transcrit (références inconnues), Monsieur (*omission données protégées*), précité, a vendu le bien prédécrit à Monsieur (*omission données protégées*), précité.

c) Origine ensuite commune :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri Mattot, alors notaire à Dinant, en date du 10 septembre 1993, transcrit à Dinant le 4 novembre suivant, volume 11406 numéro 4, Monsieur (*omission données protégées*) et Madame (*omission données protégées*), ont adopté le régime matrimonial de la séparation de biens avec société d'acquêts accessoire, à laquelle Monsieur (*omission données protégées*) a fait apport de l'immeuble ci-dessus décrit.
- La faillite de Monsieur (*omission données protégées*), précité, a été prononcée par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Dinant en date du 4 février 1997, et aux termes du même jugement, Maître Bernard Castaigne, avocat à Dinant, a été désigné comme curateur.
- Aux d'un acte reçu en date du 4 décembre 1997 par Maître Henri Mattot et Maître Jean Quinot, tous deux notaires à Dinant, Maître Bernard Castaigne, agissant en sa qualité de curateur à la faillite de Monsieur (*omission données protégées*), autorisé par un jugement du Tribunal de Commerce du 10 juin 1997, a vendu le bien aux consorts (*omission données protégées*).
- Aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Véronique Dolpire, notaire à Dinant, en date du 12 décembre 2000, transcrit à Dinant le 21 décembre suivant, volume 12.601 numéro 9, le bien prédécrit fut attribué à Monsieur (*omission données protégées*), précité.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique Dolpire, notaire à Dinant, en date du 11 février 2009, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant sous la référence 031-T-09/03/2009-01.951, Monsieur (*omission données protégées*) a vendu le bien prédécrit aux époux (*omission données protégées*).
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Mélanie BRACK, alors notaire associée à Dinant, en date du 9 mars 2021, les précités époux (*omission données protégées*) ont vendu le bien prédécrit à Madame (*omission données protégées*), qui en devint alors seule pleine propriétaire.

L'adjudicataire devra se satisfaire de l'origine de propriété qui précède, en appui de laquelle il ne pourra exiger qu'une expédition des présentes.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent vingt-cinq mille euros (125.000,- EUR)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 16 novembre 2026 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 24 novembre 2026 à 10 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 **le vendredi 27 novembre 2026 à 16 heures.**

Publicités

L'adjudication sera portée à la connaissance du public par diverses publications sur :

- www.biddit.be
- www.notaire.be ;
- www.immovlan.be;
- www.immoweb.be.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous auprès de la société de service notarial "NotaVisit" auprès de Mr Maxime JANSSEN (0473 /82.23.65)**, délégués aux visites du notaire soussigné.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

- *« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du (vendeur) ou de l'occupant des biens immobiliers (...), le notaire nommé est autorisé, aux frais (du vendeur), à avoir accès aux biens immobiliers (...), au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers (...), (le vendeur) est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement libre d'occupation : le (vendeur) a été radié d'office dans les registres de l'Etat civil, et aucun occupant / locataire ne s'est manifesté auprès du notaire commis.

Pour autant que de besoin, l'expulsion du(des) ((vendeur)(s) susdit(s) se fera, le cas échéant, aux frais et charges de l'adjudicataire.

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 sous réserve d'une éventuelle demande en nullité de l'adjudication introduite par le propriétaire dans les quinze jours de la signification à lui faite de l'extrait de l'acte d'adjudication. En effet, dans cette hypothèse et eu égard au caractère suspensif de la demande en nullité et de l'appel éventuel, le transfert de jouissance est reporté au moment où la décision statuant sur la demande en nullité de l'adjudication est passée en force de chose jugée.

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'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire a donc été invité à visiter le bien vendu avec attention.

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.

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes (...), aucune déclaration n'a pu être recueillie à ce sujet, **sans préjudice à ce qui est visé au titre « rappel de conditions spéciales » ci-dessous.**

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

Rappel de conditions spéciales

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par Maître Mélanie BRACK, notaire à Dinant, en date du 9 mars 2021, dont question dans l'origine de propriété, contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

➤ « Conditions spéciales

1) *Dans l'acte dont question ci-dessus, reçu par Maîtres Henri Mattot et Maître Jean Quinot, notaires à Dinant, le quatre décembre mil neuf cent nonante sept, il est précisé ce qui suit :*

« Pour autant que de besoin, il est ici précisé que

- *le titre de propriété d'une partie du bien, soit l'acte reçu par le notaire Mattot à Dinant le vingt-cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, contenant vente par Michel Slakkowski à Eric Meylemans de la maison sise à Dinant, rue des Rivages 74 section D numéro 105A et d'une remise cadastrée rez-remise section D numéro 105B et la moitié du mur ci-après vanté, rappelle la cause suivante inscrite dans l'acte reçu par Maître Leclef, alors notaire à Dinant, du trente décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux contenant vente par Michel Slakkowski aux époux Joseph Hebette-Marie Bodart de la maison sise rue des Rivages, 76, à Dinant, section D numéro 104D : "Le vendeur déclare réserver la propriété de la moitié du mur séparatif d'entre la maison vendue et la voisine lui restant appartenir même dans la mesure où celle-ci dépasse les constructions du côté de la maison réservée, de sorte que ni lui, ni ses ayants-droit ou ayants cause ne devraient payer de **mitoyenneté** pour les constructions venant à excéder à l'avenir celles existantes du côté de la propriété réservée et édifiées contre le mur du bien vendu."*
- *le titre de propriété d'une partie du bien, soit l'acte reçu par le notaire Fivez à Dinant, à l'intervention du notaire Jean-Philippe de Limbourg à La Roche, du vingt-quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, contenant vente par la Famille Henry de Generet à Eric Meylemans de la maison sise à Dinant, rue des Rivages, 72 section D numéro 98/02G et de l'étage remise rue des Rivages, 74 section D numéro 105B, rappelle que "L'acte reçu par Maîtres Pierre Leclef et Fernand Laurent, à Dinant, le douze juillet mil neuf cent septante-et-un, stipule en outre la clause ci-après transcrite : "" L'acte prérappelé reçu par le notaire Delimoy le vingt-neuf octobre mil huit cent nonante six porte notamment ce qui suit : ""Il est reconnu par lesdits époux Sellier-Vérenne que le **four dont l'usage était abandonné audit Joseph Closset** propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des présentes appartient à Madame Jeanne Mazy veuve de Dieudonné Closset sans profession aux Rivages Dinant et que celle-ci pourra quand elle le jugera convenable le faire démolir ou boucher l'orifice sans mise en demeure et sans que les dits époux Sellier-Vérenne puissent élever aucune réclamation à ce sujet et en outre que la **cave ou***

réduit existant sous la première terrasse du jardin reste également la propriété de ladite Dame Closset-Mazy, conditions expresses sans lesquelles la présente vente n'aurait pas été consentie. »

2) Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique Dolpire, notaire à Dinant, le vingt-cinq août deux mille quinze, transcrit au bureau de sécurité juridique de Dinant sous la référence 31-T-08/09/2015-08517, il est stipulé ce qui suit :

« 2) que Monsieur CLOSSET Joseph consent une **servitude de vue**, à titre réel et perpétuel, grevant le bien prédécrit au profit de la maison appartenant à Monsieur et Madame Jean-Christophe DASTY-PLUYMERS, sise à Dinant 1^{ère} division, rue des Rivages, 74, cadastrée section D numéro 105 d.

Cette servitude sera matérialisée par le **perçement de 2 fenêtres** dans le mur de la maison de Monsieur et Madame DASTY donnant sur le jardin ci-dessus décrit. »

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les stipulations ci-dessus énoncées, pour autant qu'elles soient toujours d'application. »

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux servitudes et stipulations dont question ci-dessus, pour autant qu'elles soient toujours d'application. La simple mention de ces servitudes ne peut cependant conférer aucun droit à des tiers si, en réalité, ces servitudes n'existent plus.

L'adjudicataire doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

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

Sans objet.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, les amateurs ont été informés de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- a) 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 ;
- b) le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
- c) le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- d) le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- 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 un permis d'urbanisme.
- Les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
 - 1. à bénéficier de la présomption irréfragable de conformité par échéance d'un terme de dix ans pour les infractions dites « non-fondamentales » (aux conditions visées par l'art. D.VII.1/1 § 1er du CoDT) ;
 - 2. à bénéficier de la présomption irréfragable de conformité par échéance d'un terme de vingt ans pour les infractions dites « fondamentales » (aux conditions visées par l'art. D.VII.1/1 § 2 du CoDT) ;
 - 3. sauf les cas d'exclusion visés à l'article D.VII.1/1 § 3 du CoDT.
- Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.
- En cas d'infraction, le cessionnaire ou le locataire dispose du droit de demander au Tribunal d'annuler le titre de cession ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable (art. D.VII.24 CoDT).

Le notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

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

Dès lors, les parties se déclarent parfaitement informées du fait que **la fonction d'Officier public du Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes**, laquelle

investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a en aucune façon l'obligation ou le devoir d'inspecter le bien « avec bêche et foreuse », afin par exemple (énumération non-limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien prédécrit, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Dinant, le **17 juillet 2026**, mis à disposition des amateurs par leur publication sur le site d'enchères www.biddit.be, et dès lors réputés parfaitement connus des enchérisseurs (contrat d'adhésion), les informations suivantes, ci-après littéralement reprises, ont pu être rassemblées :

« En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 26/06/2026 relative à un bien sis Rue des Rivages, 74 à 5500 Dinant, cadastré le division, section D n°105D et appartenant à Madame (omission de données protégées), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial:

Le bien est situé :

- *En zone d'habitat au Plan de secteur de Ciney-Dinant-Rochefort adopté par A.R. du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*
- *En aire d'habitat urbain de la vallée mosane (aire n°VI) du Guide Communal d'Urbanisme adopté le 05/01/1998 ;*
- *En zone d'habitat du Schéma de Développement Communal adopté le 17/06/1997;*
- *Dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme : Règlement général des bâtisses en zone protégée en matière d'urbanisme (RGPZPU), adopté le 30/08/2006;*
- *En zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique PASH "Meuse Amont";*
- *En zone de risque élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation de la Meuse, adopté par A.M le 15/03/2007 ;*
- *Se situe le long d'une voirie régionale (RN 95) équipée en eau, électricité, et pourvue d'un revêtement solide. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire (Service Public de Wallonie, DGO1 - Direction des Routes et Bâtiments, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 Namur (Jambes)) afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;*
- *En zone de Risque d'éboulements de paroi rocheuse ;*

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 ; Depuis le 20/08/1994, le bien doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme pour toute création d'un ou plusieurs logements supplémentaires (art. DIV.4,6° du CoDT) ;

- *Permis d'urbanisme n°1997/057/PB délivré le 27/10/1997 à (omission de données protégées) pour Transformation maison d'habitation (régularisation);*
- *Permis d'urbanisme n°2015/052/PB délivré le 13/11/2015 à (omission de données protégées) pour démolition et la construction d'une annexe;*

A notre connaissance, le bien en cause ne comporte pas d'infraction au Code du Développement Territorial ;

Remarques

- *Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*
- *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Dinant dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.*
- *En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme.*
- *Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires*
- *Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu dans le CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés d'impétrants concernées. Ces derniers peuvent être consultés via www.klim-cicc.be*
- *Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.*
- *L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme. »*

Engagement du vendeur

Aucun engagement n'est pris, vis-à-vis de l'adjudicataire, quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT. Le vendeur, ne coopérant pas aux présentes, n'a émis aucune déclaration permettant de confirmer que le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Il ressort des renseignements obtenus auprès de la Commune que, hormis ce qui est précisé ci-dessus le cas échéant, le bien :

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

Equipement

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, aucune déclaration n'a pu être engrangée afin de savoir si le bien :

- bénéficie (ou non) d'un équipement d'épuration des eaux usées/ bénéficie d'un égouttage ;
- bénéficie (ou non) d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il semble que le bien objet des présentes **se trouve en zone de risque élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation de la Meuse.**

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, cette information est issue (sans certitude) des bases de données mises à disposition du public par le Service Public de Wallonie, ainsi que des renseignements urbanistiques obtenus auprès de l'autorité publique compétente (administration communale).

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, il n'a émis aucune déclaration permettant de confirmer que le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, il n'a émis aucune déclaration permettant de confirmer qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT.

Aucune garantie ne peut dès lors être fournie à l'adjudicataire quant à la conformité des actes et travaux qui ont été effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques.

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale que le bien est actuellement affecté à usage d'**habitation unifamiliale**.

Aucun engagement n'est pris quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale que le bien ci-dessus n'a, **hormis ce qui est précisé ci-dessus**, fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables, en sorte qu'aucun ne peut être pris engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Observatoire Foncier Wallon

Conformément aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement à l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', il semble que – tenant compte du fait que le vendeur ne coopère pas aux présentes - le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit

dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et ne semble n'accueillir actuellement aucune activité agricole. En conséquence de quoi, il **ne sera pas** procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon de l'Habitat Durable

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

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

A cet égard il semble que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. **L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.**

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale que le bien :

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

- Droits de préemption

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale que le bien ne semble grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

- Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **15 juin 2026**, énonce ce qui suit :

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

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

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

Une copie de ces documents et informations a été mise à disposition des amateurs par leur publication sur le site d'enchères www.biddit.be, et est dès lors réputée parfaitement connue des enchérisseurs (contrat d'adhésion).

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, aucune déclaration n'a pu être recueillie confirmant 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.

Il est rappelé que la présente vente étant réalisée par autorité de justice, elle ne donne pas lieu à la garantie des vices (articles 1649 et suivants du Code civil), ni à la rescision pour lésion (article 1684 du Code civil).

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Sauf indication contraire dans le procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé vouloir conserver la destination actuelle du bien, savoir « **III. Résidentiel** ».

2) Portée

Dès lors que la présente vente est réalisée par autorité de justice, aucun engagement, de quelque nature que ce soit, n'est pris à propos de l'état du sol, le prix de l'adjudication étant réputé fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire accepte expressément (contrat d'adhésion).

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.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni le(s) créancier(s) poursuivant n'ont souhaité se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.

Le prix de l'adjudication est réputé fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire accepte expressément (contrat d'adhésion).

D. Information circonstanciée

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, aucune déclaration n'a pu être recueillie confirmant qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. Renonciation à nullité

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des documents publiés sur www.biddit.be et savoir que dès lors que la présente vente a lieu par autorité de justice, aucune garantie n'existe en la matière qui puisse permettre de postuler l'annulation des présentes, l'enchère étant réputée formulée en tenant expressément compte de cet élément.

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 décrit ci-dessus ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Citerne à mazout / Réservoir de gaz

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

Il ressort des informations délivrées par l'administration communale et/ou glanées lors de la visite des lieux que :

- le bien ne semble **pas** contenir de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.
- le bien ne semble **pas** contenir un réservoir de gaz.

Le contrôle des chaudières

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1^{er}) :
- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet, il ressort de la visite des lieux que le bien présentement vendu est équipé d'une **chaudière au gaz**.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du contrôle, de la remise en route et de l'entretien de ces éléments, dont le bon fonctionnement et l'état d'entretien n'ont pas été contrôlés.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20200828018221 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Certinergie SPRL à Verlaine le 28 août 2020.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : E ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 72344;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 412.

Une copie de ce document a été mise à disposition des amateurs par sa publication sur le site d'enchères www.biddit.be, et est dès lors réputée parfaitement connue des enchérisseurs (contrat d'adhésion).

Primes

- Informations destinées à l'acquéreur

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

- Informations destinées au vendeur

Le Notaire instrumentant interrogera l'administration régionale wallonne afin de savoir si le vendeur a bénéficié de primes, dont le non-respect des conditions d'octroi puisse entraîner une obligation de restitution totale ou partielle.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'adjudicataire est réputé parfaitement informé qu'il lui est nécessaire, préalablement à toute excavation, de rechercher sur www.klim-cicc.be afin de vérifier que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur ne coopérant pas aux présentes (...), aucune déclaration n'a pu être recueillie quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut. L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage, depuis le 1er mai 2001, d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

Contrôle de l'installation électrique

L'objet des présentes conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal

du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Dans cette mesure, il a été procédé à une visite de contrôle de l'installation électrique domestique équipant le bien vendu. Dans le procès-verbal du **24 juillet 2026**, l'organisme « BTI » asbl a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans un délai de 12 mois à dater du contrôle.

Une copie de ce document a été mise à disposition des amateurs par sa publication sur le site d'enchères www.biddit.be, et est dès lors réputée parfaitement connue des enchérisseurs (contrat d'adhésion).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'éventuelle mise en conformité de l'installation électrique, sans recours contre le vendeur, étant rappelé que la présente vente est réalisée par autorité de justice.

Le prix de l'adjudication est réputé fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire accepte expressément (contrat d'adhésion).

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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Le vendeur ne coopérant pas aux présentes, aucune déclaration n'a pu être engrangée quant à savoir si tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et s'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire 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.

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.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 **et au plus tôt à l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de la signification au propriétaire saisi d'un extrait de l'acte d'adjudication ou, en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée.** Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

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 ou en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée.** 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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

CLOTURE

Remarque concernant les déclaration (des vendeurs)

Toutes les déclarations faites par (le vendeur) sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du (vendeur) à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le (vendeur) dans ces conditions de vente, auxquelles le (vendeur) ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le (vendeur) lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

Certificat d'identité et d'état civil

I. Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national des personnes physiques.

II. Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national des personnes physiques.

Il certifie en outre exacts pour les personnes morales qui comparaissent dans le présent acte : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

III. Il ressort d'une recherche diligentée au registre national et au Fichier Central des Avis de Saisie que (le vendeur) :

- ne semble pas avoir obtenu un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
- ne semble pas déclaré en faillite;
- ne semble pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé lieu et date que dessus,

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.