

N° 2024/0524  
Du 11 septembre 2024  
**Cahier des charges pour une vente online sur biddit.be**  
Dossier : 0000-4811/LM  
Droits d'enregistrement : Dinant - 50,00 €  
Droit d'écriture de 50,00 €, payé sur déclaration par le Notaire instrumentant  
Transcription : Dinant

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,  
Le onze septembre,

premier rôle

Nous, Maître **Quentin DELWART**, notaire de résidence à Havelange, à ce commis ainsi qu'il sera dit ci-après, procédons en exécution de l'ordonnance ci-dessous mentionnée à l'établissement **des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous**, à la requête de :

\*\*\*

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 ;

#### **A. Conditions spéciales de vente**

##### **Coordonnées de l'étude**

Etude du Notaire Quentin DELWART  
Avenue de Criel, 41  
5370 Havelange  
Personne de contact : Laura  
MILER ([laura.miler.127514@belnot.be](mailto:laura.miler.127514@belnot.be))  
Tel : 083/63.30.58

Compte tenu de la nature de la présente vente, il y a lieu de considérer que les obligations mises à charge du vendeur par les clauses et conditions reprises ci-dessous ne peuvent faire l'objet d'un quelconque recours de la part de l'adjudicataire ou des adjudicataires contre la partie requérante qui ne se substitue en rien aux obligations du propriétaire.

Il en est ainsi, notamment à titre exemplatif et nullement limitatif, des obligations, déclarations ou engagements résultant des articles relatifs :

- à la garantie des vices cachés ;
- à la garantie de mitoyenneté ou de non mitoyenneté ;
- à la garantie quant aux servitudes et analyse du titre de propriété ;
- à la déclaration quant à l'existence d'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou d'un réservoir de combustible ;
- à la déclaration quant à la renonciation à d'éventuelles indemnités dues à raison de dommages ou pollution au sol ;
- à l'action en garantie en application de l'article 1792 du Code Civil ;
- à la réglementation en matière de pollution du sol ;
- à l'obligation du vendeur en sa qualité de gardien du bien entre l'adjudication et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

#### **Description des biens (vendus ensemble ou séparément)**

<b>A. LOT A (situé en zone agricole et forestière)</b>
--

**HAVELANGE - 7<sup>ième</sup> DIVISION - JENEFFE**

1/ une pâture sise en lieudit « LES PIERREUX », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an **section C numéro 0003C P0000** pour une contenance de septante et un ares septante-cinq centiares (71a 75ca) et un revenu cadastral non indexé de 30 €.

2) une pâture sise en lieudit « LES PIERREUX », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an **section C numéro 0007E P0000** pour une contenance de trente et un ares quarante-six centiares (31a 46ca) et un revenu cadastral non indexé de 13 €.

3/ une pâture sise en lieudit « LES PIERREUX », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an **section C numéro 0014D P0000** pour une contenance de trois ares septante

centiares (03a 70ca) et un revenu cadastral non indexé de 1 €.

4/ une parcelle (pâture) d'une contenance d'un hectare septante quatre ares deux centiares (01ha 74a 02ca) selon plan de géomètre dont question ci-après, à prendre dans :

une pâture sise en lieudit « LES SECHES PACHIS », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section C numéro 0235E P0000 pour une contenance de deux hectares septante-trois ares soixante-six centiares (02ha 73a 66ca) et un revenu cadastral non indexé de 134 €.

troisième rôle

PLAN - PRECADASTRATION

Telle que ladite parcelle apparaît, sous teinte jaune et sous Lot 3, au plan dressé par le géomètre-expert Cédric CARRETTE, pour compte de la société ABSYS, le 6 février 2024, dont un exemplaire restera joint aux présentes.

Ledit plan resté joint aux présentes ne sera pas enregistré ni présenté à la transcription.

A ce propos, les comparants confirment et certifient :

- que ledit plan est repris dans la base de données des plans ;
- que sa référence dans la base de données des plans est : 91076/10066 ;
- que ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans ladite base de données ;
- par application de l'article 3.30 § 3 du Code civil, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

Lequel bien a reçu l'identifiant parcellaire réservé « **91076 C 235 L P0000** », suivant information reçue de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale datée du 12 avril 2024.

**→ Ce Lot A, situé en zone agricole et en zone forestière et occupé comme dit ci-après, comprend une contenance totale de deux hectares quatre-vingts ares nonante-trois centiares (02ha 80a 93ca).**

**B. LOT B (situé en zone d'habitat à caractère rural)**

**HAVELANGE - 7<sup>ième</sup> DIVISION - JENEFFE**

une parcelle d'une contenance de septante-six ares trente centiares (76a 30ca) selon plan de géomètre dont question ci-après, à prendre dans :

une pâture sise en lieudit « LES SECHES PACHIS », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section C numéro 0235E P0000 pour une contenance de deux hectares septante-trois ares soixante-six centiares (02ha 73a 66ca) et un revenu cadastral non indexé de 134 €.

**PLAN - PRECADASTRATION**

Telle que ladite parcelle apparaît, sous teinte rose et sous Lot 2, au plan dressé par le géomètre-expert Cédric CARRETTE, pour compte de la société ABSYS, le 6 février 2024, dont question ci-avant.

Lequel bien a reçu l'identifiant parcellaire réservé « **91076 C 235 K P0000** », suivant information reçue de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale datée du 12 avril 2024.

**C. LOT C (situé en zone d'habitat à caractère rural)**

**HAVELANGE - 7<sup>ième</sup> DIVISION - JENEFFE**

une parcelle d'une contenance de vingt-cinq ares deux centiares (25a 02ca) selon plan de géomètre dont question ci-après, à prendre dans :

une pâture sise en lieudit « LES SECHES PACHIS », paraissant cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section C numéro 0235E P0000 pour une contenance de deux hectares septante-trois ares soixante-six centiares (02ha 73a 66ca) et un revenu cadastral non indexé de 134 €.

**PLAN - PRECADASTRATION**

Telle que ladite parcelle apparaît, sous teinte rose et sous Lot 1, au plan dressé par le géomètre-expert Cédric CARRETTE, pour compte de la société ABSYS, le 6 février 2024, dont question ci-avant.

Lequel bien a reçu l'identifiant parcellaire réservé « **91076 C 235 H P0000** », suivant information reçue de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale datée du 12 avril 2024.

**D. LOT D (situé en zone d'habitat à caractère rural)**

→LES LOTS B ET C SERONT VENDUS ENSEMBLE OU SÉPARÉMENT. Pour le cas où il sont vendus ensemble, ils forment, ensemble le LOT D.

Ci-après dénommés « le(s) bien(s) ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiqués 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.

Le cas échéant, 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.

**Origine de propriété**

\*\*\*

**Mise à prix**

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT A**

La mise à prix s'élève à quarante mille euros (40.000 €).

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT B**

La mise à prix s'élève à cent treize mille euros (113.000 €).

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT C**

La mise à prix s'élève à trente-sept mille euros (37.000 €).

**EN CE QUI CONCERNE LE LOT D, étant LES LOTS B ET C VENDUS ENSEMBLE :**

La mise à prix s'élève à cent cinquante mille euros (150.000 €).

**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.

Toute enchère est émise **exclusivement** par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be) (géré et développé par la Fédération royale du notariat belge).

#### **Début et clôture des enchères**

##### **VENTE 1 : LES LOTS A, B ET C VENDUS SEPARÉMENT**

cinquième rôle

Le jour et l'heure du début des enchères pour les LOTS 1, 2 et 3 vendus chacun séparément est le **mardi vingt-deux (22) octobre à treize heures (13h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi trente (30) octobre à treize heures (13h00)**, 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.

##### **VENTE 2 : LES LOTS B ET C VENDUS ENSEMBLE**

Le jour et l'heure du début des enchères pour les LOTS 2 et 3, vendus ensemble est le **mercredi le vingt-trois (23) octobre à treize heures (13h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi trente et un (31) octobre à treize heures (13h00)**, 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.

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse. Le Notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée. 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.

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).

### **Séance d'information en l'étude du Notaire instrumentant**

Le Notaire instrumentant organise une séance d'information, sur rendez-vous, en son étude ou par visioconférence (sur demande) **le mercredi seize octobre à seize heures (16h00)** en manière à donner aux amateurs :

- lecture commentée du présent cahier des charges ;
- explications de la procédure « Biddit » ;
- réponse à toutes questions.

### **Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **vendredi huit (8) novembre à neuf heures (9h00)**.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné le **vendredi huit (8) novembre à neuf heures (9h00)**.

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

La présente adjudication **n'est pas soumise** à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

**Visites** Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Quentin DEWART pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse électronique [laura.miler.127514@belnot.be](mailto:laura.miler.127514@belnot.be) ou au numéro de téléphone suivant : 083/63.30.58  
Les visites s'effectueront librement, sur place.  
Le notaire se réserve le droit de modifier les modalités de visite dans l'intérêt de la vente.

### **Publicité**

Par application de l'article 1582 du Code Judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien ci-dessus décrit :

La vente sera annoncée dans le mois précédant l'adjudication comme suit sur les sites internet « Notaire.be/immo », « Immoweb » et « Bidit.be ».

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance - Occupation**

Les biens vendus sont tous occupés suivant bail à ferme verbal.

sixième rôle

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, par la perception des fruits civils.

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, risques et périls, 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.

L'entrée en jouissance de l'adjudicataire aura lieu à ses frais, risques et périls sans recours contre celui qui requiert la vente.

#### **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.

#### **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.

**Il est rappelé en toute hypothèse, et pour autant que de besoin, que la garantie des vices cachés, à laquelle il est ici dérogé, n'a de toute manière pas lieu dans les ventes par autorité de justice (article 1649 du Code civil).**

#### **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 non apparentes, 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 déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes à l'exception de celles reprises ci-après sous le titre « conditions spéciales ».

### **Conditions spéciales - Servitudes**

1/ Le titre de propriété, étant l'acte reçu par Maître Charles LANGE, alors à Havelange, le 23 mai 1978, dont question dans l'origine de propriété, ne contient ni servitudes, ni conditions spéciales.

2/ Il est ici rappelé que les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Havelange en date du 17 août 2023 reprennent textuellement ce qui suit :

*« Les biens sont grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux haute pression. La déclaration de servitude complète est annexée aux renseignements. Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter la S.A. Fluxys Belgium au 02/282.76.90. »*

Les servitudes dont il est question dans le courrier de la Commune sont ici textuellement reproduites :

#### **« Article 1**

*Une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel de Fluxys Belgium, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, grève la parcelle faisant l'objet de cette vente.*

#### **Article 2**

*Les installations de Fluxys Belgium relèvent de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations et de ses arrêtés d'exécution. L'article 11 de cette loi interdit spécifiquement tout acte de nature à nuire aux installations de transport de gaz ou à leur exploitation. C'est pourquoi le propriétaire des parcelles dans lesquelles se trouvent ces installations ou le propriétaire des parcelles se*

situant à proximité de ces installations, doit prendre toutes les mesures de précautions nécessaires afin d'éviter d'endommager les installations de Fluxys Belgium.

En outre, l'article précité prévoit que l'occupation partielle du domaine public ou privé par les installations de Fluxys Belgium n'entraîne aucune dépossession mais soit constitutive d'une servitude légale d'utilité publique.

### **Article 3**

Le propriétaire acceptera, le cas échéant, tous les travaux que Fluxys Belgium estimerait nécessaires dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de ses installations.

Fluxys Belgium informera le propriétaire, dans les meilleurs délais, du programme des travaux et fera le nécessaire pour indemniser les dégâts causés par ces travaux.

Cette servitude impose également au propriétaire et aux utilisateurs d'accorder à Fluxys Belgium l'accès à leur terrain, ainsi que le libre passage vers et dans la zone de servitude.

Cette obligation est valable pour toute parcelle clôturée ainsi que pour toute parcelle que les propriétaires ou utilisateurs souhaiteraient clôturer. Dans ce cas, ils devront d'abord avertir Fluxys Belgium afin de conclure, à ce sujet, une convention d'accès spécifique.

### **Article 4**

De par l'existence de cette servitude légale, il convient de prendre en compte, dans une zone qui s'étend sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières détaillées ci-après :

#### **A. Activités non autorisées à proximité de nos installations (AR 19/03/2017)**

L'article 15 de l'arrêté royal du 19 mars 2017 prescrit une **zone réservée** de 10 mètres, à savoir 5 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel, où toute activité est interdite, tout comme :

- la présence de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin, carports, tentes ;
- l'entreposage de matériel et de matériaux ;
- la modification du relief du terrain (par ex. creusement de fossés, création de talus, travaux de terrassement) ;

- tous les travaux qui peuvent compromettre la stabilité du (sous-)sol autour des installations de transport, comme des travaux d'excavation et des travaux de terrassement ;
- l'exécution de travaux agricoles ou horticoles à plus de 50 cm de profondeur en dessous du niveau de sol ;
- le placement de piquets (clôtures, piquets de prairie, piquets pour des filets antigrêle).

**huitième rôle**

De plus, les forages (horizontaux, verticaux, carottages, pénétromètres, piézomètres, essais à la plaque, etc.) et les fonçages sont interdits à moins de 15 mètres de nos installations, sauf accord écrit préalable de notre société.

Enfin, la présence d'arbres et d'arbustes, autres que ceux mentionnés sur la « liste des arbres et arbustes autorisés dans la zone réservée à proximité d'une canalisation » (disponible sur [www.fluxys.com](http://www.fluxys.com)), est interdite dans une zone de 6 mètres, soit 3 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel.

**B. Obligation légale d'information (A.R. du 21/09/1988)**

Dans une zone de trente (30) mètres, **soit quinze (15) mètres de part et d'autre de nos installations** (= zone protégée) :

- chaque projet doit être signalé à Fluxys Belgium, **au moins quinze (15) jours ouvrables avant le début des travaux**, afin de définir les prescriptions de sécurité à respecter avant et/ou pendant la réalisation des travaux.
- Cette procédure est obligatoire pour le maître de l'ouvrage ou le bureau d'étude/l'architecte, les entrepreneurs et sous-traitants en charge de la réalisation des travaux.

L'information est transmise comme suit :

- par courrier à l'attention de Fluxys Belgium - c/o Infoworks, avenue des Arts 31, 1040 Bruxelles
- fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : [infoworks@fluxys.com](mailto:infoworks@fluxys.com)
- de préférence via le site internet KLIP pour les travaux en Flandre - <https://klip.vlaanderen.be> ou pour les travaux dans la Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie via le site internet

CICC (Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites) - [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)

Remarque importante : **la zone protégée**, telle que décrite ci-dessus, est une zone minimum qui doit être étendue, le cas échéant, à la zone où l'exécution de travaux peut nuire à l'intégrité des installations de transport de gaz.

Si le maître de l'ouvrage fait exécuter tout ou partie des travaux par un tiers, il a l'obligation, conformément à l'arrêté royal du 21 septembre 1988, de transmettre à ce tiers ces informations et les mesures de sécurité à respecter.

#### **Article 5**

Sur simple demande, le responsable régional de Fluxys Belgium - tél. 02/234.44.06 se tient à disposition pour baliser, gratuitement, les installations sur le terrain, aux jour et heure à convenir avec lui. Ce balisage doit être vérifié par le demandeur en exécutant des fouilles manuelles de repérage en nombre suffisant.

#### **Article 6**

Au cas où le terrain serait utilisé par un tiers, le propriétaire informera l'utilisateur des dispositions mentionnées ci-dessus.

En cas de transfert ou de cession de droits réels sur la parcelle, le propriétaire a l'obligation de faire mentionner les présentes dispositions dans l'acte authentique. Par le biais du notaire qui instrumente, le propriétaire fera parvenir une copie de tout acte de cession à Fluxys Belgium, avenue de Arts 31 à 1040 Bruxelles. »

En outre, au terme d'un courrier du 5 septembre 2024, la société FLUXYS précise ce qui suit :

« Madame

Fluxys Belgium possède des installations de transport de gaz naturel (en service et définitivement hors service) qui ont été posées dans les parcelles cadastrales 3C, 7E et 235E concernées par votre demande. Des servitudes légales sont donc d'application pour votre demande.

En outre, nous vous signalons, à titre indicatif, que notre société est titulaire d'une servitude pour la parcelle cadastrale voisine 2A.

**Que devez-vous faire ?**

1. Mentionner la présence de nos installations et la servitude légale d'utilité publique (voir copie en annexe) dans l'acte.

2. Confirmer à notre société que vous avez adapté l'acte et transmettez-nous l'identité du nouveau propriétaire (de préférence via courriel à infoworks@fluxys.com).

Information sur la législation GDPR - La demande et la conservation de données d'identité demandées constituent un

traitement légal de données à caractère personnel au sens de l'article 6 c) du Règlement Général sur la protection de données. Fluxys Belgium doit avoir accès aux données d'identité afin de se conformer aux obligations légales d'information et de sensibilisation des propriétaires de terrains sur, sous ou le long desquels se trouvent des installations de transport de gaz naturel. L'obligation est inscrite dans la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisation et les arrêtés d'exécution fondés sur celle-ci.

**Questions ?**

Vous pouvez contacter Virginie Tratsaert, tél. 02/282.73.74, pour tout renseignement.

Nous vous remercions de votre collaboration. »

**Aux termes d'un courriel du 6 septembre 2024, « FLUXYS » a confirmé au notaire instrumentant que cette canalisation ne concerne pas les lots situés en zone d'habitat à caractère rural.**

Le notaire instrumentant mettra à disposition des amateurs les documents utiles dont il dispose. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ce qui précède.

3/ Il semble que la parcelle précadastrée numéro 0235K P0000 étant reprise sous lot 2 au plan de géomètre dont question ci-avant soit traversée par une conduite INASEP. Ladite conduite se trouve reprise sous pointillés bleus au plan de géomètre dont question ci-avant.

L'adjudicataire se déclare parfaitement informé de l'existence de cette conduite. Il en fera son affaire personnelle.

Pour tout renseignement complémentaire, les amateurs sont invités à contacter : [impetrant@spge.be](mailto:impetrant@spge.be)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et il est, le cas échéant, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, et ce, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier, qui déclare toutefois, qu'à sa connaissance, aucune modification n'est intervenue à ce sujet.

neuvième rôle

### **Servitude par destination du propriétaire**

Le bien étant partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et suivants du code civil ou dans la convention des parties. Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminée...) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, la présente énonciation étant exemplative et non limitative. Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée... à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

**Division - En ce qui concerne la parcelle cadastrée numéro 0235E P0000**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis de lotir.

En conséquence, le notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Havelange et au fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Namur, à savoir par lettre datée du 15 février 2024, recommandée à la poste de Havelange le 16 février 2024, le plan de division ainsi que la nature de l'acte et la destination des lots à savoir Terrains à bâtir pour les lots 1 et 2 et terre agricole pour le lot 3 (lots tels que repris sur le plan de division).

A la suite de cette communication, le Collège des Bourgmestre et Echevins, aux termes de sa séance du 14 mars 2024 a émis les observations suivantes contenues dans sa lettre du 18 mars 2024 :

*« .../... Le Collège réuni en sa séance du 14 mars 2023 n'a pas émis de remarques particulières concernant la division présentée mais rappelle néanmoins que la Commune de Havelange possède un Schéma de Développement Communal (SDC) prévoyant notamment une certaine densité de l'habitat adaptée aux différents espaces villageois ainsi qu'un Guide communal d'urbanisme (GCU) d'application depuis le 24/02/2020. .../... »*

Le fonctionnaire-délégué a émis les observations suivantes contenues dans sa lettre du 5 mars 2024 :

*« .../...  
En réponse à votre demande du 15 février 2024, j'ai l'honneur de vous informer que la division ayant pour objet les ventes des biens en cause comme terrain à bâtir (lot 1 et lot 2) et comme terre agricole (lot 3) appelle de ma part les observations suivantes :*

- 1. Les lots 1 et 2 figurants sur le plan du 06 février 2024 du géomètre Carette sont repris :*
  - Au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT en zone d'habitat à caractère rural (art. D.II.25 du CoDT).*
  - Dans le périmètre d'un schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal le 3 novembre 2008 et entré en vigueur le 31 octobre 2009, en zone d'habitat villageois.*

dixième rôle

2. Le lot 3 figurant sur le plan du 06 février 2024 du géomètre Carette sont repris :
- Au plan de secteur de *DINANT-CINEY-ROCHEFORT* en zone agricole (art. D.II.36 du CoDT).
  - Dans le périmètre d'un schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal le 3 novembre 2008 et entré en vigueur le 31 octobre 2009, en zone agricole.
  - Pour partie en zone inondable aléa faible par débordement.
3. Les lots considérés sont traversés par des axes de ruissellement aléa faible et moyen.
4. La densification proposée est inférieure aux 8 à 10 logements par hectare minimum prévus par le schéma de développement communal.
- .../... »

#### **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 de l'ancien Code civil.

#### **Urbanisme**

À la lettre adressée par le Notaire soussigné au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Havelange afin d'obtenir les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, ledit Collège des Bourgmestre et Echevins a répondu par courrier daté du 17 août 2023 textuellement ce qui suit (extraits):

« .../...

## 1. Aménagement du territoire

1.1. Le bien section C n°3C est situé en zone agricole au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté Royal du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien section C n°7E est situé en zone agricole (99%) et en zone forestière pour le restant au plan de secteur .../...

Le bien section C n°14D est situé en zone forestière (63%) et en zone agricole (37%) au plan de secteur .../...

Le bien section C n°235E est situé en zone agricole (63%) et en zone d'habitat à caractère rural (37%) au plan de secteur .../...

.../...

1.2. Les biens sont situés dans un périmètre où les règlements du guide régional d'urbanisme (GRU) applicables sont :

- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/16 du GRU) ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441 du GRU).

.../...

1.5. Le bien section C n°235E est situé en espace non urbanisable (63%) et en Aire de bâti de noyau villageois (37%) au Guide Communal d'Urbanisme d'application depuis le 24 février 2020.

Les biens section C n°3C/7E et 14D sont situés en espace non urbanisable au Guide Communal d'Urbanisme d'application depuis le 24 février 2020.

.../...

## 2. Permis et certificats

2.1. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

2.2. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction groupé.

2.3. Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

2.4. Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

2.5. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 et non périmé.

.../...

2.7. Le bien n'a fait l'objet, à notre connaissance, d'aucune infraction reconnue par procès-verbal de police. Ceci ne signifie pas qu'il n'y a pas d'infraction urbanistique. .../...

onzième rôle

3. Logement

3.1. Les biens ne sont pas repris dans un périmètre concerné par un Plan d'Habitat Permanent.

3.2. Les biens n'ont pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

3.3. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de location.

4. Contraintes légales

4.1. Les biens ne sont pas, à notre connaissance, soumis à un droit de préemption ou dans un périmètre d'application du droit de préemption.

4.2. Les biens ne sont pas situés dans les limites d'un plan d'expropriation.

5. Environnement

5.1. Les biens ne sont pas impactés par la Banque de données de l'état des sols.

5.2. Les biens ne sont pas exposés, à notre connaissance, à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure.

5.3. Sur ces biens, il est possible que certains arbres soient considérés comme remarquables .../...

5.4 Les biens ne sont pas situés dans ou à proximité d'un périmètre d'un site Natura 2000 .../...

.../...

6. Eau

.../...

6.2. Les biens sont repris en zone à risque faible, au vu de la cartographie d'aléa d'inondation .../...

6.3. Les biens sont traversés par un axe de ruissellement concentré tel que répertorié dans la cartographie LIDAXES.

6.4. Les biens sont traversés et/ou longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.

.../...

7. Patrimoine

7.1. Les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.

7.2. Les biens ne sont pas concernés par une inscription sur une liste de sauvegarde.

7.3. Les biens ne sont pas classés.

7.4. Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection d'un immeuble classé.

.../...

8. Voiries et impétrants

8.1. Les biens sont situés en zone de régime d'assainissement collectif (raccordés à une station d'épuration) au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique).

8.2. Le bien section C n°235 E bénéficie à notre connaissance, d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Les biens section C n°3C/7E/ et 14D ne bénéficient pas, à notre connaissance, d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8.3. Afin de respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous faire savoir si la voirie est suffisamment équipée en eau et en électricité.

.../...

8.4. Les biens sont grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux haute pression. La déclaration de servitude complète est annexée aux renseignements.

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter la S.A. Fluxys Belgium au 02/282.76.90.

.../...

9. Liens utiles

.../... »

Une copie complète dudit courrier sera remise aux amateurs.

**Le notaire attire tout spécialement l'attention de tout amateur éventuel sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, auprès des organismes compétents, la faisabilité de son projet immobilier. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de son projet immobilier et de la destination envisagée sur le bien, à l'entière décharge des vendeurs.**

Il est enfin rappelé que :

- l'article D.IV.57 du CoDT prévoit que l'exécution des actes et travaux visés aux articles D.IV.4-D.IV.1-D.IV.22-D.IV.42-D.IV.48 à 51 du CoDT peut être soit interdite soit subordonnée à des conditions particulières lorsque lesdits actes, travaux et permis se rapportent :
  - à un établissement « Seveso » visé par la directive 96/82/C.E. ;
  - à un projet à réaliser autour d'un établissement « Seveso » dans une zone vulnérable visée à l'article D.II.31 § 2 et D.II.57 du CoDT, lorsque le lieu de leur implantation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences ;
  - à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
  - à des biens immobiliers situés dans une réserve naturelle ou un autre périmètre protégé en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un site Natura 2000 ;
- l'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDT ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir... mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique).

**douzième rôle**

#### **Etat du sol**

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 11 septembre 2024, énonce ce qui suit :

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

« Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2. 3) ? : **Non.**

« Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 64) ? : **Non.**

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

Pour le surplus, le Notaire instrumentant confirme n'avoir reçu des vendeurs aucune indication de nature à penser que :

- les vendeurs seraient titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> 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 ;
- les vendeurs détiendraient des informations supplémentaires susceptibles de modifier l'extrait conforme dont question ci-avant.

L'adjudicataire est informé qu'à défaut de précision il est présumé maintenir l'usage actuel à savoir « Agricole » ou « Résidentiel ».

Vu ce qui précède, l'adjudicataire fera de l'état du sol son affaire personnelle à la totale décharge du requérant.

#### **Zones inondables**

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur le contrat d'assurance, à la vue des données reprises sur le portail cartographique de la région wallonne :

- Les biens sont repris en zone à risque faible, au vu de la cartographie d'aléa d'inondation.
- Les biens sont traversés par un axe de ruissellement concentré tel que répertorié dans la cartographie LIDAXES.
- Les biens sont traversés et/ou longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et de tout enregistrement dans le registre des gages, et - la présente vente étant purgeante, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

treizième rôle

#### **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.

#### **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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **Intérêt de retard**

Le taux applicable en cas de retard de paiement du prix ou des frais dans le chef de l'adjudicataire s'élève à six pour cent l'an.

#### **Adjudicataire(s) commun en biens**

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de

cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent ni représenté à la vente, devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce conjoint dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

#### **Porte-fort**

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

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

#### **Election de domicile**

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés - s'ils résident ou pas en pays étranger - avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

#### **Compétence judiciaire - Droit applicable**

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celle des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

## **B. Conditions générales de vente**

### **Article 1 - Champ d'application**

quatorzième rôle

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.

### **Article 2 - Adhésion**

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 (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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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.

### **Article 10 - Système d'enchères**

#### 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore

quinzième rôle

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.

seizième rôle

### **Article 13 - La clôture des enchères**

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.

### **Article 14 - Refus de signer le PV d'adjudication**

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.

**dix-septième rôle**

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)**.

#### **Article 15 - Mise à prix et prime**

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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

#### **Article 16 - Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

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.

dix-huitième rôle

#### **Article 17 - Subrogation légale**

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.

#### **Article 18 - Déguerpissement**

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.

#### **Article 19 - Adjudication à un colicitant**

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.

**Article 20 - Porte-fort**

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.

**Article 21 - Déclaration de command**

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

**Article 22 - Caution**

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.

**Article 23 - Solidarité - Indivisibilité**

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 C. civ.).

**Article 24 - Prix**

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter

du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période. Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire. Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

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

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

**Article 25 - Frais (Région de Bruxelles-Capitale et région wallonne)**

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 pour cent (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);

**dix-neuvième rôle**

- 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.

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

vingtième rôle

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.

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 prévu 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.

vingt-et-unième  
rôle

**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.

**Article 26 - Compensation**

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.

**Article 27 - Intérêts de retard**

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.

#### **Article 28 - Sanctions**

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.

## vingt-deuxième rôle

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.

### Droit pénal

Le notaire instrumentant informe les amateurs des dispositions du Code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

« *Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une*

*fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. ».*

#### **Article 29 - Pouvoirs du mandataire**

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.

#### **Article 30 - Avertissement**

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

vingt-troisième  
rôle

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 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 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.

vingt-quatrième et  
dernier  
rôle

#### **D. Dispositions finales**

##### **Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

##### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

**DONT PROCES-VERBAL**, dressé et passé en l'étude.  
Et après lecture, Nous l'avons signé, Nous, Notaire.