



Fax : 067/84.31.16

E-mail : Benoit.odin@belnot.be

## 1. DESCRIPTION DES BIENS VENDUS

### Ville de Dinant - troisième division (ex-Anseremme) - commune numéro 91243 :

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Haute Meuse », sis rue Ariste-Caussin, numéro 89, ayant été cadastré selon titre section B numéro 538/W pour une contenance de douze ares huit centiares et cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro 0538WP0000 pour la même contenance :

**1°) l'appartement au rez-de-chaussée M2** sis côté « Rocher Bayard » avec deux entrées rue Ariste-Caussin, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall desservant une salle à manger, une cuisine, un salon, une salle de bains, un cabinet de toilette avec lavabo et deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante/millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

**2°) un garage numéro 3** (numéro 4 selon titre de propriété) sis côté Chemin de Halage, portant le numéro quatre, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

**3°) la réserve littera B** sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement-dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes.

Les biens ayant comme identifiant parcellaire : **0538WP0014.**

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base et à l'acte de base modificatif reçus par le Notaire Pierre LECLEF, alors à Dinant, en date des 5 et 24 octobre 1964, transcrits.

Le vendeur déclare que l'immeuble a fait l'objet d'un règlement général de copropriété dont l'acte a été reçu par le Notaire Véronique DOLPIRE, à Dinant, en 2000.

Le vendeur déclare également qu'un acte de base modificatif a ensuite été reçu par le Notaire Quentin DELWART, à Havelange, en date du 27 juin 2023, transcrit

au Bureau de Sécurité juridique de Dinant le 21 août suivant, sous la référence 31-T-21/08/2023-07117.

Toutefois, il est fait observer que l'acte de base modificatif prévanté du 27 juin 2023 contient l'erreur matérielle suivante : la réserve littera B dont question ci-dessus a été décrite comme faisant partie d'une autre entité privative de la copropriété et comme n'ayant aucune quotité en copropriété et indivision forcée, ce contrairement à ce qui avait décidé dans l'acte de base modificatif du 24 octobre 1964.

Dûment contacté à cet égard par le notaire soussigné, le notaire Quentin DELWART, précité, a rectifié cette erreur matérielle aux termes d'un acte de base rectificatif reçu le 24 septembre 2024, transcrit au Bureau de Sécurité juridique de Dinant le 27 septembre suivant, sous la référence 31-T-27/09/2024-08337.

Revenu cadastral non indexé fourni à titre de simple renseignement : mille nonante-trois euros (1.093,00-€).

Cependant, il est également fait observer que le bien repris ci-dessus sous 1°) était repris selon le titre de propriété du vendeur comme :

« **Emplacement commercial sis côté « Rocher Bayard » avec deux entrées rue Ariste-Caussin, comprenant :**

(a) **en propriété privative et exclusive : le local commercial, un hall, un living, une cuisine, une salle de bains et deux chambres. »**

Il est également fait observer que l'acte de base rectificatif du 24 septembre 2024 reprend le bien repris ci-dessus sous 1°) comme :

« **-Les locaux côté Rocher Bayard destinés en principe à un magasin et à un appartement comportant :**

a) **En propriété privative et exclusive : grand magasin, séjour, réserve et terrasse couverte jusqu'à la limite du mur des toilettes et son prolongement.**

**DE FACTO, les locaux sont affectés à l'usage suivant : un hall desservant une salle à manger, une cuisine, un salon, une salle de bains, un cabinet de toilette avec lavabo et deux chambres.**

b) **En copropriété et indivision forcée : Les nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain. »**

Dûment interrogé à cet égard par le notaire soussigné, le service urbanisme de la Ville de Dinant a fait savoir, en un courriel du 10 juin 2024, textuellement ce qui suit :



*2° feuillet double*

« Si le bien ne contient plus qu'un logement sans partie commerciale, la situation n'est pas infractionnelle à condition qu'il n'y ait pas de modification de la structure du bâtiment. »

Le service urbanisme de la Ville de Dinant a également fait savoir, en un courriel du 15 juillet 2024, textuellement ce qui suit :

« A notre connaissance, le bien ne comporte pas d'infraction urbanistique. »

Au surplus, l'adjudicataire sera censé s'être informé auprès des autorités compétentes au sujet du statut urbanistique complet du bien objet des présentes et au sujet de son propre projet relatif à ce bien, et dispense le notaire Benoit ODIN, soussigné, de plus amples renseignements à cet égard.

La description des biens 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.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

**MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00-€)**.

**ENCHERE 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.

**DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

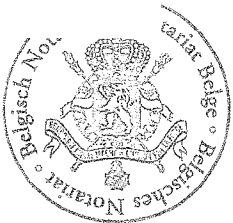
Le jour et l'heure du début des enchères est le 12 février 2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 20 février 2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le 27 février 2025 à 9 heures.

**VISITES**



Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs moyennant rendez-vous avec Monsieur Patrick VELTMANS qui est joignable par téléphone au 0475/42.40.39.

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.

#### **PUBLICITE**

La publicité, préalable à la vente publique, se fera comme suit :

1. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :
  - sur le site Immoweb ;
  - sur le site biddit.be ;
2. Une affiche sera placée sur le bien

#### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

#### **JOUISSANCE - OCCUPATION**

Le vendeur déclare que le bien est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

### DROIT DE PREEMPTION - DROIT DE PREFERENCE

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

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

### ETAT DU BIEN - VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

### LIMITES - CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé. Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

*4<sup>e</sup> feuillet double*

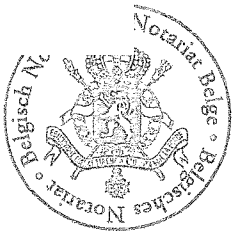
### MITOYENNETES

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, 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'adjudicataire 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.

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.

#### **DEGATS 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.

#### **COPROPRIETE**

##### **1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble dont dépend les biens objets des présentes est régi par les statuts comprenant l'acte de base (avec règlement de copropriété), l'acte de base modificatif et par le règlement d'ordre intérieur prévus. L'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

Un exemplaire des statuts de copropriété, ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 peuvent être consultés en l'étude du Notaire soussigné et seront publiés dans la publicité de mise en vente.



L'adjudicataire devra respecter les charges, clauses, conditions et servitudes des actes de base précités, sans aucune exception ni réserve. Il devra s'y soumettre et en imposer le respect à ses successeurs, locataires ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, de manière telle que les précédents propriétaires ne puissent jamais être inquiétés par qui que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance des biens présentement vendus, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des actes de base initial et modificatif(s) et du règlement de copropriété et qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses et qu'il devra respecter également les décisions prises par les assemblées générales conformément aux décisions du règlement de copropriété.

## **2. Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic de la copropriété, le 27 mars 2024, afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 §1 et §2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que ledit syndic, étant la SNC FIDELI, ayant son siège à 5100 Namur, chaussée de Liège, 97, boîte 2, a répondu par courriel daté du 16 avril 2024. Tout amateur pourra sur simple demande au Notaire soussigné consulter en l'étude copie dudit courriel, des documents et informations fournies par le syndic.

## **3. Charges communes et provisionnement des fonds**

L'adjudicataire est éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

### **1/ Charges communes ordinaires**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.



5<sup>e</sup> feuillet double

## 2/ Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## 3/ Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

## 4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

## 5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 §1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

## 6. Privilège de l'association des copropriétaires

Il est rappelé que le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et la possibilité pour l'association des copropriétaires de

faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le notaire instrumentant est en outre tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

#### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

##### Prescriptions urbanistiques

Par courrier recommandé du 28 mars 2024, le Notaire Benoit ODIN, soussigné, a requis le Collège Communal de la Ville de Dinant de lui délivrer les informations visées aux articles D.IV.99. § 1<sup>er</sup> et D.IV.97. du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le Collège Communal de la Ville de Dinant a délivré lesdites informations, par courrier du 2 avril 2024, textuellement reprises ci-après :

« En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 02/04/2024 relative à un bien sis Rue Ariste-Caussin, 89 à 5500 Dinant, cadastré 3e division, section B n°538W et appartenant à Mmes

, 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 des bords de Meuse et des charreaux (aire n° V) du Guide Communal d'Urbanisme adopté le 05/01/1998 ;

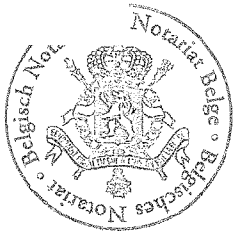
- En zone d'habitat du Schéma de Développement Communal adopté le 17/06/1997 ;

- En zone d'assainissement collectif au PASH « Meuse Amont » ;

- En zone de risque élevé à très faible au vu de la carte de l'aléa d'inondation de la Meuse, adopté par A.M le 15/03/2007 ;

- 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, DG01 - 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 ;

6' feuillet double



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° 2014/003/PB délivré le 06/02/2014 à Monsieur \_\_\_\_\_ pour le placement d'enseigne et de dispositif publicitaire ;

- Permis d'urbanisme n° 2015/090/PB délivré le 31/03/2016 à Monsieur \_\_\_\_\_ pour la transformation d'une banque et la création d'un centre de coiffure et d'un logement ;

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.klimcicc.be](http://www.klimcicc.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. »

Par ailleurs, le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme requis.

**Il est également fait observer que les permis d'urbanisme renseignés par la ville de Dinant dans son courrier prévanté (2014/003/PB et 2015/090/PB) concernent en réalité une autre entité privative de la copropriété (qui ne fait pas partie de la présente vente).**

Tout amateur pourra sur simple demande au Notaire soussigné consulter en l'étude copie du dit courrier adressé par la Ville de Dinant.

**Au surplus, l'adjudicataire sera censé s'être informé auprès des autorités compétentes au sujet du statut urbanistique complet du bien objet des présentes et au sujet de son propre projet relatif à ce bien, et dispense le vendeur et le notaire Benoit ODIN, soussigné, de plus amples renseignements à cet égard.**

Il est d'autre part expressément rappelé que le notaire n'a pas la possibilité de vérifier l'adéquation entre l'état actuel du bien et les permis et autorisations délivrés.

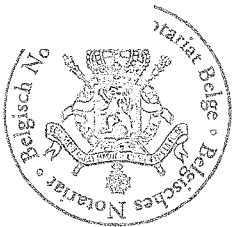
Le notaire rappelle également que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et que son obligation d'information intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles.

#### Code wallon du Patrimoine (COPAT)

Le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de classement, d'un projet de classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde mais est repris dans une zone d'intérêt patrimonial (zone de protection, inventaire régional du patrimoine, inventaire communal, petit patrimoine populaire, carte archéologique).

L'adjudicataire est informé des obligations visées à l'article 31 du CoPat qui sont à respecter pour certains types de travaux, préalablement à l'obtention d'un permis

*X' feuillet double*



d'urbanisation, de permis d'urbanisme, de certificat d'urbanisme n° 2, de permis unique ou de permis intégré. Certains actes et travaux visés à l'article R.IV.1-1 alinéa 3 du CoDT concernant de tels biens ne bénéficient pas d'une exonération de permis d'urbanisme et doivent dès lors faire l'objet d'une autorisation urbanistique.

Préalablement au dépôt de toute demande de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme, de certificat d'urbanisme n°2, de permis unique, de permis intégré ou dans le cadre de la mise en œuvre des investigations du sol ou des projets d'assainissement visés par le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, et qui concerne un bien visé à la carte archéologique, le demandeur du permis ou du certificat peut solliciter, par envoi à l'Administration du patrimoine, une information archéologique relative au bien.

Le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de classement, d'un projet de classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, ni d'une mesure de protection prise en vertu des dispositions relatives aux monuments, aux sites et aux fouilles, et que le bien vendu n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT.

### **Droit de préemption - Notification à l'Observatoire foncier wallon**

#### Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est pas visé par le droit de préemption attribué à la Région wallonne.

#### Observatoire foncier wallon

Le vendeur déclare que le bien est situé hors zone agricole et n'est pas déclaré dans le SIGeC.

Par conséquent, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier.

### **Environnement**

Les parties sont informées pour autant que de besoin, du contenu de l'article 60 du décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; informés de cette situation, le ou les adjudicataires fera(ont) son(leur) affaire personnelle de cette situation.

### Etat du sol

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 27 mars 2024, énonce ce qui suit : « **cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** ».

Tout amateur pourra sur simple demande au Notaire soussigné consulter en l'étude copie du dit extrait conforme.

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

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire 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 responsable 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.

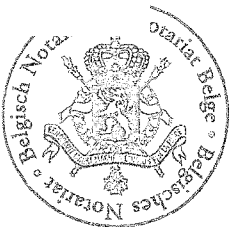
#### C. Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire est informé de ce que la Banque de Données de l'Etat des Sols étant un outil évolutif, la parcelle concernée demeure susceptible d'être concernée par une pollution, de sorte que des obligations pourraient naître postérieurement à la conclusion des présentes, quoi que le notaire n'ait pu le prévoir au regard de l'information dont il disposait au moment de la consultation à la date dont question ci-dessus.

### Code wallon de l'habitation durable (logement)

8' feuillet double



Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (logement) et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper toute habitation 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 m<sup>2</sup>, 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.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de deux détecteurs de fumée. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **Décret « Seveso »**

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du Code Wallon du Développement Territorial l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), 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 appelés à entourer ces sites. L'adjudicataire a pu se renseigner à ce propos en consultant au préalable le site <http://www.seveso.be/fr/>.

#### **Servitude légale Fluxys**

L'attention des parties a été attirée sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce dès la phase de conception. L'adjudicataire



a pu se renseigner à ce propos en consultant au préalable le site <https://www.klim-cicc.be/>.

#### Zone à risque en matière d'inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque.

L'adjudicataire a également pu se renseigner utilement sur le site de la Région wallonne à cet égard.

#### Réglementation sur les citernes à mazout

Depuis le 17 janvier 2001, une réglementation de la Région Wallonne (A.G.W. du 30 novembre 2000) s'applique à toutes les citernes à mazout de trois mille litres et plus, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette nouvelle réglementation, toutes les citernes de trois mille litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Il est en outre rappelé que toute nouvelle installation d'une citerne à mazout de trois mille litres et plus ou d'une cuve à gaz de trois cents litres et plus doit impérativement faire l'objet d'une procédure de demande de permis d'environnement à initier auprès de l'administration communale.

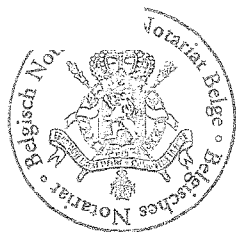
Interpellé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré que le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation wallonne, car il n'existe pas de citerne à mazout ni de gaz.

#### Information - Réduction du précompte immobilier

L'adjudicataire est informé des possibilités d'obtention d'une réduction du précompte immobilier, soit pour « habitation modeste », soit pour « invalidité de l'occupant », soit enfin pour « charges de famille ».

L'adjudicataire doit effectuer lui-même la demande, soit lors de la réception de l'avertissement du précompte immobilier à son nom, soit dès l'année où il est propriétaire au premier janvier.

9<sup>e</sup> feuillet double



### CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

### Chantiers temporaires ou mobiles

Le vendeur préqualifié, et l'adjudicataire, par le fait que ce cahier aura été tenu à sa disposition en l'Etude du Notaire Benoit ODIN, à Nivelles, ont connaissance du prescrit de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles qui oblige la remise au nouveau propriétaire du dossier d'intervention ultérieur lorsque des travaux pour lesquels un tel dossier doit être établi ont été effectués sur le bien vendu par un ou plusieurs entrepreneurs depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré qu'aucuns travaux qui entrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal n'ont été effectués sur le bien vendu depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001 et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure n'a dès lors été rédigé.

### Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 11 juillet 2024, dressé par l'ASBL Certinergie, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire est informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter à ses frais cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète

dans un délai de 18 mois à dater du procès-verbal. L'adjudicataire est informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique.

Un exemplaire original dudit procès-verbal de contrôle sera mis à disposition de l'adjudicataire en l'Etude du notaire soussigné.

#### **Certificat de performance énergétique Région Wallonne**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi, par l'expert énergétique l'ASBL Certinergie daté du 11 juillet 2024 portant le numéro 20240711019619. Un exemplaire original dudit certificat sera mis à disposition de l'adjudicataire en l'Etude du notaire soussigné.

#### **Registre des gages**

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que le bien objet de la présente vente n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

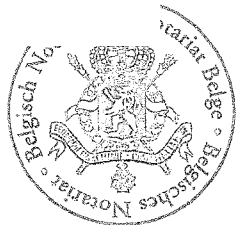
A cet égard, suite à la consultation du Registre des gages, effectuée par le notaire instrumentant le 18 septembre 2024, il ressort qu'aucun gage ni aucune réserve de propriété n'existe sur les biens prédécrits au nom du vendeur.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

#### **TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES**

*10<sup>e</sup> feuillet double*



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, ELECTRICITE**

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.

#### **IMPOTS**

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.

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

Cette vente ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'enchérisseur retenu.

#### **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.

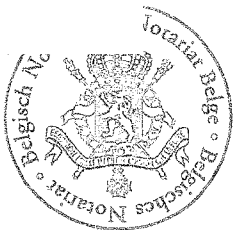
Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

#### 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 du meilleur 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 adjuger ou 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

*M'et dernier  
feuillet double*



- 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. Cependant, en cas de vente d'un bien appartenant à un incapable, le notaire tranche souverainement toutes les contestations liées à la procédure d'enchères elle-même ; en revanche, toutes les autres contestations demeurent de la compétence du juge de paix compétent.

### **Enchères**

#### **Article 6.**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

#### **Article 7.**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

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

#### **Article 8.**

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

#### **Article 9.**

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

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

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

### **Système d'enchères**

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

#### Article 11.

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

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

#### Article 12.

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

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



vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

#### **Article 13.**

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

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

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

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

#### **Article 14.**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que

l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### Mise à prix et prime

#### Article 15.

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 »). Cependant, le cas échéant, le mécanisme des enchères dégressives prévues au présent article ne pourra jamais autoriser une vente à un prix inférieur au prix minimum fixé par l'éventuelle ordonnance d'autorisation de vente.

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

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

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

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

#### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

#### **Article 23.**

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

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

### **Prix**

#### **Article 24.**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

#### **Article 25.**

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme 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);
- 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.

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.

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

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

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

informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente: toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : 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 cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. Madame Julie Cneude, collaboratrice du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
2. Monsieur Christophe Van Ouytsel, collaborateur du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
3. Monsieur Olivier Mortier, collaborateur du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
4. Madame Sandra Cannatella, collaboratrice du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
5. Madame Aline Sirou, collaboratrice du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
6. Madame Anne-Pascale Fossoul, collaboratrice du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles ;
7. Madame Aurélie Coucke, collaboratrice du Notaire Benoit Odin, faisant élection de domicile en l'Etude dudit Notaire, à Nivelles.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 2, Monsieur Christophe Van Ouytsel, prénommé, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.



- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porteur, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

#### **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'écriture**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le Notaire Benoit ODIN, soussigné.

#### **DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Sur projet communiqué depuis plus de cinq jours ouvrables, les parties déclarant en avoir pris connaissance en date du 28 août 2024.

Et après (1) que, en conformité avec l'article 9 de la loi de Ventôse organique du notariat tel que modifié par la loi du dix-huit juillet deux mille huit, le notaire soussigné ait attiré l'attention des parties -si celles-ci ont des intérêts contradictoires ou si elles se trouvent en situation d'engagements disproportionnés- qu'il leur était loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et (2) que lecture commentée ait été donnée des présentes -intégralement pour les parties visées par la loi et partiellement pour les autres dispositions-, les parties ou requérants et éventuels intervenants, ont signé ainsi que nous, Notaire.

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Benoit ODIN à Nivelles le 19-12-2024, répertoire 2024/3237

Rôle(s): 42 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le vingt décembre deux mille vingt-quatre (20-12-2024)  
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 18623

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Annex.-2024/3237-NIVELLES\_AA  
Annexe à l'acte du notaire Benoit ODIN à Nivelles le 19-12-2024, répertoire 2024/3237

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le vingt décembre deux mille vingt-quatre (20-12-2024)  
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 5625

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

**POUR EXPEDITION CONFORME**

Vingt-troisième  
et dernier  
rôle 