

Collab : GC  
Perception proposée :  
50,00  
Annexes : oui / non  
Préemption : non  
OFW : non

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

N°.	Conditions de vente	2024
-----	---------------------	------

Premier rôle

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE VINGT-HUIT AOÛT

Nous, Maître Béatrice DELACROIX, notaire à la résidence de Perwez, (on omet )  
vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, (on omet )

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

### **A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

#### **Coordonnées de l'étude**

Maître Kathleen DANDOY et Maître Béatrice DELACROIX, notaires associés  
Avenue Hubert Jacobs 18  
1360 Perwez

#### **Description des biens**

##### **LOT I de la mise en vente**

##### **COMMUNE D'INCOURT, quatrième division - section de PIETREBAIS**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Marcel Louis numéro 1a, cadastrée selon titre section A, partie des numéros 0088H4P0000 et 0088T4P0000 et selon extrait cadastral récent, section A, numéro 0088A5P0000, pour une contenance de trois ares septante-quatre centiares (3 a 74 ca).

Tel que ce bien figure sous teinte verte et sous lot numéro 2 au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le 21 juin 2017 par le géomètre-expert (on omet) dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base urbanistique reçu par le notaire( on omet ) le 19 octobre 2017.

##### **LOT II de la mise en vente**

##### **COMMUNE D'INCOURT - quatrième division - section de PIETREBAIS**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Marcel Louis numéro 1b, cadastrée selon titre section A, partie des numéros 0088H4P0000 et 0088T4P0000 et selon extrait cadastral récent, section A, numéro 0088Z4P0000, pour une contenance de vingt-neuf ares cinquante centiares (29 a 50 ca).

#### **Plan - Mesurage**

Tel que ce bien figure sous teinte jaune et sous lot numéro 1 audit plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage.

Les comparants déclarent que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 25086/10090.

Le plan a été porté à la connaissance de l'adjudicataire via le site Biddit.be.



### Revenu cadastral non indexé :

Le revenu cadastral non indexé des biens susdécrits est de 3 EUR pour le lot I et de 30 EUR pour le lot II.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que la fin des travaux de constructions et la première occupation des biens prédécrits n'ont pas été notifiées par le propriétaire à l'administration du cadastre et que ces revenus cadastraux seront révisés.

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

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

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

### **Origine de propriété**

( on omet )

### **Modalités de la vente**

#### **Exposé préalable – vente en lots**

Lorsque 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.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charge de chaque lot.

#### **Mise à prix**

La mise à prix est fixée :

- Pour le lot I (rue Marcel Louis 1a) : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)
- Pour le lot II (rue Marcel Louis 1b) : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)

#### **Enchère minimum**

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

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

En ce qui concerne le lot I :

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 11 novembre 2024 à 15 heures ( *il faut lire 14 heures* )

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 19 novembre 2024 à 15 heures ( *il faut lire 14 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.

En ce qui concerne le lot II :

Deuxième rôle

Troisième rôle

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 11 novembre 2024 à 16 heures (*il faut lire 15 heures*)

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 19 novembre 2024 à 16 heures (*il faut lire 15 heures*), sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mercredi 20 novembre 2024 à 15 heures pour le bien sub 1/ et à 16 heures pour le bien sub 2/.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **sur rendez-vous préalable** chaque samedi de 10 à 12 heures et de 14 à 16 heures, et ce à partir du samedi 12 octobre 2024 jusqu'au samedi 9 novembre 2024 inclus.

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.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Publicité**

Par application de l'article 1582 du Code Judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites, durant les six semaines qui précèdent la vente publique des biens ci-dessus décrits :

- la vente sera annoncée sur les sites internet suivants : [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [immo.notaire.be](http://immo.notaire.be) ;

- un panneau sera apposé sur le bien.

Il serait fait pareille publicité pour l'éventuelle vente sur folle enchère.

#### **Jouissance – Occupation**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien adjugé 15 jours après la signification de l'adjudication faite au vendeur conformément à l'article 1598 du Code Judiciaire pour autant que le prix d'acquisition et les frais aient été payés.

Cette jouissance s'exercera soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon que le bien soit libre ou loué.

Toutefois, en cas d'occupation personnelle par le propriétaire, ce dernier devra délaisser l'immeuble et le mettre à la disposition de l'adjudicataire dans les 15 jours de la signification de l'adjudication, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.

Le propriétaire devra, de même, pendant ce délai de 15 jours retirer de l'immeuble tous biens mobiliers pouvant lui appartenir, à défaut de quoi l'adjudicataire pourra les mettre sur la voie publique.

Il est ici donné à connaître à l'adjudicataire que **le lot I (la maison d'habitation à rue Marcel Louis 1a)** est occupée par le propriétaire et que **le lot II (la maison d'habitation rue Marcel Louis 1b)** est occupée sans titre ni droit.



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

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

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

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

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

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

#### **Etat du bien – Vices**

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

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

Il est rappelé à cet égard qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu d'être en matière de vente faite sous autorité de Justice.

#### **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**

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Quatrième rôle

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 titre de propriété du vendeur, étant un acte du notaire ( on omet ), à Wavre, du 19 octobre 2017 stipule textuellement ce qui suit :

*"Il est toutefois précisé que le bien, objet des présentes, étant le solde d'un ensemble plus grand, ladite division, dont question ci-dessous, a entraîné un état de chose constitutif de servitudes étant donné que les fonds, issus de ladite division, appartiennent à plusieurs propriétaires différents.*

*Il en est ainsi notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc ...) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, cette énumération étant exemplative et non limitative.*

*Cet état de chose sera maintenu à titre de servitude par destination de père de famille entre les fonds issus de ladite division. "*

Il est précisé que le compteur d'eau de lot II décrit ci-avant (rue Marcel Louis 1b) est situé dans le talus du terrain du lot I (rue Marcel Louis 1a) côté sud. Cette situation pourra subsister à titre de servitude perpétuelle et gratuite, de même que la canalisation reliant le compteur au lot II.

Pour autant que de besoin il est également constitué sur le lot I ci-avant (rue Marcel Louis 1a) au profit du lot II (rue Marcel Louis ab) une servitude perpétuelle et gratuite pour le passage de canalisations d'évacuation des eaux sanitaires et pluviales.

Ledit acte du notaire ( on omet ) du 19 octobre 2017 stipule également ce qui suit :

*« En conséquence, conformément au CoDTbis, le notaire Vigneron, soussigné a, par lettres recommandées en date du 5 juillet 2017, notifié cette division au Collège Communal de la Commune d'Incourt et au Fonctionnaire délégué compétent.*

*Le Collège Communal de la Commune d'Incourt a répondu en date du 1 août 2017 ce qui suit :*

(on omet)

*« Considérant le permis d'urbanisme octroyé à Monsieur ( on omet ) le 02 juin 2017 par le Collège communal et relatif à la construction de deux habitations ;*

*Considérant l'une des conditions figurant dans ledit permis d'urbanisme et notamment libellée comme suit:*

*« .. De créer une zone de non aedificandi sur le reste de la parcelle boisée et de fournir, avant le début des travaux, un nouveau plan d'implantation reprenant cette zone.... »;*

*Considérant que cette condition doit figurer dans la présente division de biens à titre d'information;*

*Par ces motifs;*

*DECIDE à l'unanimité des membres présents:*



- de constater qu'un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire dans le cadre de ladite division;

- d'émettre les remarques suivantes:

1. Nonobstant les informations fournies plus avant relatives au bien concerné par cette division ainsi que la ou les destinations envisagées pour les différents lots, le Collège communal attire l'attention du Notaire instrumentant cette division ainsi que les futurs acquéreurs du fait que l'acceptation du principe de la division ne préjuge en aucune manière des potentialités d'urbanisation futures du bien concerné et rappelle que le fait que le bien concerné soit éventuellement repris dans une zone urbanisable au plan de secteur ne garantit en aucune manière qu'un permis d'urbanisme sera ultérieurement délivré.

2. Le Collège communal insiste également sur le fait que la dite division ne lie en rien le Collège communal et les services de l'administration qui instruiront complètement les demandes de permis d'urbanisme et se positionneront définitivement sur celles-ci après réception des dossiers de demande dûment complétés, des avis sollicités dans le cadre des dites demandes, des documents déposés aux dossiers ou reçus de toutes instances susceptibles d'éclairer l'autorité, ainsi que des résultats des éventuelles mesures de publicité qui seront mise en œuvre et sur base de l'ensemble de la législation en vigueur.

3. Le Collège communal souligne que l'acceptation du principe de la division ne préjuge en aucune manière du fait que des charges d'urbanisme variées pourraient être imposées lors de l'examen d'une future demande de permis d'urbanisme.

4. Conformément au permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 02/06/2017, une zone de non aedificandi est créée sur le solde de la parcelle boisée.»

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.

L'acte de base urbanistique contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc...

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

#### **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.

Cinquième rôle

### **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.

### **Dispositions administratives**

#### **- Prescriptions urbanistiques**

##### *Généralités*

Il est rappelé que :

Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup> à 3 du CODT, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Il existe des règles relatives à la péremption des permis;

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

##### *Informations*

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le notaire instrumentant communique sur la base d'une lettre adressée par la commune d'Incourt, le 25 juin 2024, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

*" En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 24/06/2024 relative à un bien sis à 1315 Incourt, Rue Marcel Louis, cadastré division 4, section A n°88A5, 88Z4 et appartenant à ( on omet ), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :*

##### *A titre précaire et sous toute réserve :*

*1. Le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*2. Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 ;*

*> Permis d'urbanisme n° 88/2011 délivré le 26/10/2012 visant à la construction de deux habitations*

*> Permis d'urbanisme n° 85/2016 délivré le 02/06/2017 visant à la construction de 2 habitations, rue Marcel Louis*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;*

*Le bien en cause a fait l'objet d'une ou plusieurs déclaration(s) environnementale de classe 3 :*

*> Déclaration environnementale de classe 3 n° 13/2018 délivré le 03/04/2018 visant à la mise en activité d'un nouvel établissement*



- Installation d'un dépôt de gaz propane en un réservoir enterré d'une capacité de 1750 litres

- Installation d'un dépôt de gaz propane en un réservoir enterré d'une capacité de 1750 litres

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir;

Le bien en cause a fait l'objet d'un(e) ou plusieurs renseignements notaire et/ou division de bien ;

>Division de bien et/ou renseignement notaire n° 66/2011 délivré le 26/04/2011 visant à une demande de renseignements urbanistiques

>Division de bien et/ou renseignement notaire n° 98/2017 délivré le 28/07/2017 visant à une demande de division d'un bien

>Division de bien et/ou renseignement notaire n° R127/2017 délivré le 13/10/2017 visant à une demande de renseignements urbanistiques

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;

3.est rattaché, au regard du Schéma de développement territorial, à la zone agro-géographique dite Hesbaye; on y voit également que la commune d'Incourt figure en zone vulnérable pour les nappes phréatiques des sables du Bruxellien ;

4.n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ;

5.est soumis au Guide 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 (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.252 et D.III.I du Code du Développement territorial) ;

6.est soumis au Guide général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.251<sup>er</sup> et D.III.I du Code du Développement territorial) ;

7.n'est pas concerné par un Guide communal d'urbanisme ;

8.n'est pas concerné par un Schéma d'Orientation Local ;

9.n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

10.n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

11.est concerné par un schéma de Développement communal approuvé par le Conseil communal en séance du 19/12/2016 et entré en vigueur le 17/04/2017 où il est situé en zone d'habitat villageois aéré (plus d'infos sur <https://www.incourt.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/schema-de-developpementcommunal>),

12.n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 11 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Sixième rôle



13. n'est pas situé dans une zone de prise d'eau de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30.04.1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau .
14. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation;
15. n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
16. ne se situe pas dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté;
17. ne se situe pas dans un périmètre de revitalisation urbaine;
18. ne se situe pas dans un périmètre de rénovation urbaine;
19. n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article D.II. 26 du CoDT ;
20. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15 du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ,
21. n'est pas classé en application de l'article D.16 du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ;
22. n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article D.21 du Code du Patrimoine (CoPat) ,
23. n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article D.13 du Code du Patrimoine (CoPat) ;
24. est situé en zone d'égouttage collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), et que l'égouttage est à réaliser sur cette partie de la rue Marcel Louis ;
25. est situé dans une zone d'aléa d'inondation aléa faible dans les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptées par arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 ;
26. est situé sur ou à proximité d'une ligne de ruissellement concentré telle que mentionnée sur la cartographie Lidaxes;
27. est situé le tong d'une voirie communale d'une largeur suffisante, pourvue d'un revêtement carrossable et équipée en eau, électricité, téléphone, télédistribution; pour ce qui est de l'équipement en eau, électricité, téléphone, télédistribution, il y a lieu de s'adresser aux compagnies desservant notre commune ,
28. est situé à proximité d'un ruisseau de 2ème catégorie ;
29. est repris en zone de couleur pêche dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visé par le décret sols du 1<sup>er</sup> mars 2019 ;"

Aucun engagement n'est pris à l'égard de l'adjudicataire quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

#### *Zones inondables*

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### *Situation existante*

Les biens sont tous deux affectés à usage d'habitation unifamiliale.

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

Le notaire instrumentant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et que le propriétaire ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### *Observatoire Foncier Wallon*

Le bien n'est pas situé en zone agricole ni inscrit dans le SIGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### *Code wallon de l'habitation durable*

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus 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.

Si les biens ne sont pas pourvus de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales, l'adjudicataire les placera.

#### *Division - Lotissement*

Les biens prédécrits ont fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, délivré par le Collège communal de la commune d'Incourt en date du 2 juin 2017 sous la référence 85/2016. Ce permis d'urbanisme de constructions groupées a ensuite fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire (on omet), de résidence à Wavre le 19 octobre 2017, transcrit au bureau de sécurité juridique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, sous le numéro de formalité 047-T-26/10/2017-09372.

Cet acte a été porté à la connaissance des adjudicataires sur le site biddit.be. L'adjudicataire sera subrogé aux droits et obligations du propriétaire qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement décrit ci-dessus, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

Septième rôle



## - Environnement – gestion des sols pollués

### Permis d'environnement

Les biens ne font pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contiennent chacun une citerne à gaz et une station d'épuration individuelle. Les citernes à gaz ont fait l'objet d'une déclaration de classe 3 numéro 13/2018 le 3 avril 2018 auprès de la commune, de sorte qu'il y a lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

L'adjudicataire devra transmettre la déclaration de cession à la commune dans les 15 jours de l'adjudication définitive.

Il est ici précisé que les stations d'épuration individuelles ne semblent pas avoir fait l'objet d'une déclaration de classes 3. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

### Etat du sol : information disponible - titularité

#### A. Information disponible

Pour chacune des parcelles vendues, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 juin 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)? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

**Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols**

**MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)**

**° BEDSS : Dossiers d'assainissement des stations-service référencée SSBT100402 : « Ancienne station-service à Piétrebais (Incourt, rue Marcel Louis) »**

### CCS/Attestations

CCS/Attestations	A /M²	Date de délivrance	Référence
INCOURT 4è DIV/PIETREBAIS, section A, parcelle n°88 T 004	M	29/06/2010	SSBT100402.pdf

### Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude indicative	15/04/20 10	29/06/2010	Sans objet après approbation Etude Indicative	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

**MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)**

Néant

### DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (ART. 12 §4)

Néant».

Le contenu de ces extraits a été porté à la connaissance de l'adjudicataire via le site biddit.be, avant la formation du contrat de cession.

De même que la lettre du SPW – Département du sol et des déchets, datée du 29 juin 2010, ci-après littéralement reproduite :

*« J'accuse réception en date du 15 avril 2010 de l'étude indicative relative à la station-service visée sous rubrique réalisée par l'expert agréé AB SOIL REMEDIATION EXPERTS.*

*Ce dossier n'a pas pu être instruit par mes services dans le délai de rigueur de 30 jours imposé par l'article 681 bis/64 du RGPT implémenté par l'AGW du 04 mars 1999.*

*J'ai dès lors l'honneur de vous informer de l'approbation par défaut des conclusions de l'étude susvisée.*

*Les conclusions de l'étude indicative révélant l'absence d'une pollution sur le site, le présent courrier clôture le dossier en regard des dispositions de l'AGW du 04 mars 1999 susvisé. »*

Aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol n'est pris à l'égard de l'adjudicataire. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### *Citerne à mazout/gaz*

Les biens ne contiennent pas, à la connaissance du notaire instrumentant, de citerne à mazout mais contiennent chacun une citerne à gaz. L'attestation de conformité sera remise à l'acquéreur qui a pu en prendre connaissance via publication sur le site [biddit.be](http://biddit.be).

#### *Certificat de performance énergétique*

Pour le bien ci-avant décrit sub 1 (1a) un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20240205001499 a été établi par l'expert énergétique ( on omet ), le 5 février 2024.

Le contenu de ce certificat a été communiqué à l'adjudicataire via le site [biddit.be](http://biddit.be)

Pour le bien ci-avant décrit sub 2 (1b) un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 2024020500554 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique ( on omet ), le 5 février 2024.

Le contenu de ce certificat a été communiqué à l'adjudicataire via le site [biddit.be](http://biddit.be)

#### *Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)*

L'adjudicataire est invité à consulter le site sur [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) pour vérifier que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Huitième rôle



### **Autres polices administratives**

#### *Dossier d'intervention ultérieure*

Interrogé par le notaire soussigné, le propriétaire a déclaré ne pas être en possession d'un dossier d'intervention ultérieure.

Le notaire soussigné n'est pas en mesure de remettre le DIU à l'acquéreur.

L'adjudicataire déclare être informé qu'il lui appartiendra de faire établir le DIU pour les travaux réalisés depuis le 1er mai 2001.

L'acquéreur est informé par le notaire soussigné qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

L'acquéreur est averti de l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

#### *Contrôle de l'installation électrique*

1. Concerne : maison d'habitation à Piétrebais (Incourt), Rue Marcel Louis 1a (Lot 1)

Dans le procès-verbal du 18 février 2018, l'organisme BTV a constaté que l'installation électrique est conforme. Ce procès-verbal a été porté à la connaissance de l'adjudicataire via le site Biddit.be.

Le notaire soussigné n'est cependant pas en possession des schémas unifilaires et de position.

L'adjudicataire devra se satisfaire d'un procès-verbal de conformité incomplet.

2. Concerne : maison d'habitation à Piétrebais (Incourt), Rue Marcel Louis 1b (Lot 2)

Dans le procès-verbal du 18 février 2018, l'organisme BTV a constaté que l'installation électrique est conforme. Ce procès-verbal a été porté à la connaissance de l'adjudicataire via le site Biddit.be

Le notaire soussigné n'est cependant pas en possession des schémas unifilaires et de position.

L'adjudicataire devra se satisfaire d'un procès-verbal de conformité incomplet.

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque ( on omet )

## Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages. **Transfert des risques – Assurances**

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

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

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

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

### Impôts

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

**Il est ici donné à connaître que les biens sont occupés chacun depuis 2018 mais qu'aucune notification de la première occupation n'a été effectuée à l'administration du cadastre. L'adjudicataire est averti de l'obligation de notifier sans délai cette occupation.**

## B. CONDITIONS GÉNÉRALES 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.

Neuvième rôle



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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 ou reprise comme déterminé par le site internet.

### **Systeme d'enchères**

Article 10.

#### Général

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

**Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

**La clôture des enchères**

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

### **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 pour cent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 »).

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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



### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **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, alinéa 2 du Code civil).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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.

Douzième rôle

## 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 zéro virgule cinq pour cent (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 €) ;

Treizième rôle

- 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.

Quatorzième rôle



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

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

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

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

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

### **Avertissement**

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

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

### **C. LES 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.

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

**Certificat d'identité et d'état civil**

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

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par Maître Béatrice DELACROIX, Notaire.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Perwez, à la date précitée, et signé par nous, notaire.

Seizième et dernier  
rôle