

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le vingt-neuf juin

Nous, Maître **Louis JADOUL**, Notaire à la résidence de Namur (Premier Canton).

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

premier feuillet

Dressons ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Les 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

« **Sceau Not, Société Notariale** », à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 383.

Tél. 081/22.02.88

Fax. 081/23.18.16

info@sceau-not.be

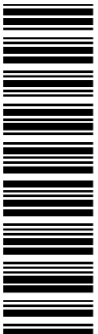
DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'YVOIR (Première division – YVOIR)

Un immeuble, sur et avec terrain, connu sous le nom de « Château Bel Air », sise rue du Tricointe, 30, cadastré ou l'ayant été selon titres section A numéros 0245/X/partie et, 0240/A6/partie, et selon extrait cadastral récent section A numéro 0245/00G002P0000 comme « maison de repos » pour vingt et un ares quatre-vingt-sept centiares (21a 87ca).

Revenu cadastral de base : trois mille trois cent septante-deux euros (3.372 EUR).

Ci-après désigné par les mots « *le bien* ».



SN0006810

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.

deuxième feuillet

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR)**.

ENCHÈRE MINIMUM

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

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le vingt-neuf juillet deux mille vingt-six à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le six août deux mille vingt-six à 10 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et 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 vingt août deux mille vingt-six à 10 heures.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs par rendez-vous préalable à prendre en l'étude des Sceau Not, Société Notariale. 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.

JOUISSANCE – 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.

Le bien est vendu libre de bail et d'occupation.

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.

ÉTAT 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.

Le cas échéant, le bien ne sera ni vidé de ses encombrants, détritiques, matériaux et meubles, ni nettoyé.

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.

troisième feuillet

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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Le vendeur déclare que :

A. un de ses titres de propriété (portant sur la parcelle section A numéro 245X), étant l'acte dressé par le Notaire Henri MATTOT, précité, le huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, reprend les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« Il est ici signalé que l'acte reçu par maître de Francquen, Notaire à Namur, le vingt-cinq (lire « vingt-sept » ?) septembre mil neuf cent quatre-vingt-un, étant vente des biens aux saisis des présentes et dont question ci-après, mentionne textuellement ce qui suit : »

« « Le mur en pierres de taille de la terrasse (repris sur le plan dressé par le géomètre Franco sous la dénomination balustrade-pied du mur est compris dans le présent acte de vente au profit des acquéreurs. Cependant la face extérieure de ce mur (côté Meuse) est à entretenir par elles jusqu'à la base et soutènement éventuel. Le vendeur concède une servitude de passage, réelle et perpétuelle au profit du fonds vendu.

La parcelle cotée 11-12 et 14 au plan ci-annexé qui reste appartenir au vendeur est grevée d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit de la parcelle présentement vendue, et ce à titre réel et perpétuel. Réciproquement, les acquéreurs concèdent au vendeur et à son fils pour la parcelle restant appartenir au vendeur une servitude de passage pour piétons et tous véhicules, suivant le pointillé figurant au plan ci-annexé, côté $\alpha - \beta$. » »

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance du **plan** prévauté du géomètre **FRANCO**, dressé le **sept avril mil neuf cent quatre-vingt-un**, pour en avoir reçu copie.

B. un de ses titres de propriété (portant sur la parcelle section A numéro 240A6), étant l'acte dressé par le Notaire Jean-Paul DECLAIRFAYT, précité, à l'intervention du Notaire Ernest-Louis HOUYET, précité, le neuf décembre mil neuf cent nonante-deux, reprend les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« En ce qui concerne les servitudes éventuelles, les vendeurs déclarent qu'ils n'en ont pas conférées, qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autre et que leur titre de propriété ne mentionne aucune autre condition spéciale que celle qui est reprise à l'acte des notaires E.-Louis Houyet et Henri-M. Mattot, à Dinant, du vingt-deux juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, qui stipule expressément ce qui suit : »

« « Dans l'acte du notaire de Francquen à Namur du vingt-sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-un, il est notamment stipulé ce qui suit : »

« « « La parcelle cotée 11, 12 et 14 au plan ci-annexé, qui reste appartenir au vendeur, est grevée d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit de la parcelle présentement vendue et ce à titre réel et perpétuel. Réciproquement, les acquéreurs concèdent au vendeur et à son fils, pour la parcelle restant appartenir au vendeur, une servitude de passage pour piétons et tous véhicules suivant le pointillé figurant au plan ci-annexé, côté a et b. » » »

C. l'acte contenant vente, par le vendeur aux présentes, d'une partie de sa propriété (portant sur une partie de la parcelle alors cadastrée section A numéro 0245/C/2), dressé par le Notaire Jean-Pierre MISSON, ayant résidé à Ciney, à l'intervention du Notaire Jean-Paul DECLAIRFAYT, précité, le quinze avril mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le vingt du même mois, volume 12167 numéro 14, reprend les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les parties rappellent que dans l'acte précité du vingt-cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-un contenant acquisition par les Dames, il est stipulé expressément ce qui suit:

« « Le mur en pierres de taille de la terrasse (repris sur le plan dressé par le géomètre Franco sous la dénomination balustrade-pied du mur) est compris dans le présent acte de vente au profit des acquéreurs. Cependant la face extérieure de ce mur (côté Meuse) est à entretenir par elles jusqu'à la base et soutènement éventuel. Le vendeur concède une servitude de passage, réelle et perpétuelle au profit du fonds vendu.

La parcelle cotée 11, 12, 14 au plan ci-annexé, qui reste appartenir au vendeur, est grevée d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit de la parcelle présentement vendue et ce à titre réel et perpétuel.

Réciproquement, les acquéreurs concèdent au vendeur et à son fils, pour la parcelle restant appartenir au vendeur une servitude de passage pour piétons et tous véhicules suivant le pointillé figurant au plan ci-annexé, coté a et b. » »

« Les parties déclarent supprimer définitivement ces servitudes n'ayant plus raison d'être, la propriété du vendeur ci-dessus décrite étant devenue à la fois fonds servant et fonds dominant.

Par contre, elles déclarent constituer les servitudes suivantes :

a) Il est créé, à titre réel, perpétuel et gratuit, sur la partie non vendue de la propriété, au profit du bien vendu, une servitude de passage pour piétons et tous véhicules, ayant pour assiette la parcelle reprise sous teinte bleue au plan de mesurage ci-annexé et cotée 90, 9, 7, 75, 89, 47, 74 à 65 et 91.

Si, à l'avenir, pour quelque raison que ce soit, notamment pour raison de sécurité, l'entrée de la partie non vendue de la propriété "Château Bel Air" devait rester fermée, le propriétaire de cette partie devra déplacer cette entrée, sur son fonds et à ses frais exclusifs, de manière à permettre au propriétaire de la partie ci-vendue de continuer à pouvoir accéder à cette partie en tout temps par la servitude de passage ci-dessus décrite.

b) Il est créé, à titre réel, perpétuel et gratuit, sur la partie vendue de la propriété, au profit de la partie non vendue, une servitude de passage pour piétons et tous véhicules, ayant pour assiette la parcelle reprise sous teinte verte au plan de mesurage ci-annexé et cotée 102, 86, 49, 85, 84, 92 à 101, 82, 83, 77 et 76.

Il est cependant précisé que cette dernière servitude ne sera maintenue que tant que la parcelle non vendue restera, à chacune des extrémités de l'assiette, la propriété des mêmes personnes.

L'entretien et les réparations éventuelles de ces deux servitudes de passage, décrites sub a) et b), en vue de les maintenir dans leur état actuel sont à charge de la partie non vendue de la propriété.

c) Il existe, enfouie partiellement sous la parcelle vendue, une canalisation permettant au trop-plein de la fosse septique du Château Bel Air de s'écouler vers l'égout public situé rue Puits du Champs.

Cette canalisation figure, à titre indicatif sur le plan ci-annexé sous les termes « canalisation d'égouttage ». Environ à partir de l'endroit figurant sous « la cote 81 du plan ci-annexé, la canalisation sert également au déversement des eaux usées de la maison vendue.

Il est convenu que ces canalisations seront maintenues telles qu'elles existent actuellement, à titre de servitudes réelles, perpétuelles et gratuites sous réserve de ce qui suit.

Le vendeur s'engage à installer, à ses frais, une chambre de visite à l'endroit où la canalisation devient commune au château et à la maison vendue.

Les frais ultérieurs quelconques nécessités par cette chambre de visite ou par les canalisations communes au départ de cette chambre de visite seront répartis au prorata des occupants de la maison vendue et du château, la participation de la maison ne pouvant toutefois pas dépasser 16 pour cent de ces frais tant que le château conservera sa destination commerciale, y compris pendant les trois mois suivants la fin de cette destination. Les frais relatifs aux canalisations ne desservant que l'une ou l'autre des parties vendue et non vendue de la propriété sont à la charge exclusive de cette partie desservie. »

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance du **plan** annexé audit acte, dressé par Monsieur **Régis BUCHET**, géomètre-expert, à Profondeville (Lesve), le **dix-sept mars mil neuf cent nonante-neuf**, pour en avoir reçu copie.

D. l'acte contenant vente, par le vendeur aux présentes, d'une partie de sa propriété (portant sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 245D2), dressé par le Notaire Xavier DUGARDIN, à Namur (Saint-Servais), à l'intervention du Notaire Mélanie BRACK, à Dinant, le **dix-sept janvier deux mille vingt-cinq**, transcrit au bureau sécurité juridique Dinant le vingt-quatre du même mois sous la référence 31-T-24/01/2025-00741, reprend les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« A ce propos, le vendeur déclare que dans son titre de propriété, étant l'acte précité reçu par le Notaire Henri-M. MATTOT, ayant résidé à Dinant, le 08 juillet 1988, il est précisé ce qui suit, textuellement reproduit aux présentes : »

« « Il est ici signalé que l'acte reçu par Maître de Francquen, notaire à Namur, le 25 septembre 1981, étant vente des biens aux saisis aux présentes et dont question ci-après, mentionne textuellement ce qui suit : » »

« « « Le mur en pierres de taille de la terrasse (repris sur le plan dressé par le géomètre Franco sous la dénomination balustrade - pied du mur est compris dans le présent acte de vente au profit des acquéreurs. Cependant la face extérieure de ce mur (côté Meuse) est à entretenir par elles jusqu'à la base et soutènement éventuel. Le vendeur concède une servitude de passage, réelle et perpétuelle au profit du fonds vendu.

La parcelle cotée 11-12 et 14 au plan ci-annexé qui reste appartenir au vendeur est grevée d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit de la parcelle présentement vendue, et ce, à titre réel et perpétuel.

Réciproquement, les acquéreurs concèdent au vendeur et à son fils pour la parcelle restant appartenir au vendeur une servitude de

passage pour piétons et tous véhicules, suivant le pointillé figurant au plan ci-annexé, côté a et b. » » »

« Dans l'acte de vente reçu par le Notaire Jean-Pierre Misson, à Ciney, à l'intervention du Notaire Jean-Paul Declaîrfayt, à Assesse, le quinze avril mil neuf cent nonante-neuf, portant vente par de l'habitation rue du Tricointe, 28, les stipulations ci-dessus sont énoncées et il est ensuite précisé ce qui suit : »

« « Les parties déclarent supprimer définitivement ces servitudes n'ayant plus de raison d'être, la propriété du vendeur ci-dessus décrite étant devenue à la fois fonds servant et fonds dominant.

(...)

b) Il est créé à titre réel, perpétuel et gratuit, sur la partie vendue de la propriété, au profit de la partie non vendue, une servitude de passage pour piétons et tous véhicules, ayant pour assiette la parcelle reprise sous teinte verte au plan de mesurage ci-annexé et cotée 102, 86, 49, 85, 84, 92 à 01, 82, 83, 77 et 76.

Il est cependant précisé que cette dernière servitude ne sera maintenue que tant que la parcelle non vendue restera, à chacune des extrémités de l'assiette, la propriété des mêmes personnes.

L'entretien et les réparations éventuelles de ces deux servitudes de passage, décrites sub a) et b), en vue de les maintenir dans leur état actuel sont à charge de la partie non vendue de la propriété.

c) Il existe, enfouie partiellement sous la parcelle vendue, une canalisation permettant au trop-plein de la fosse septique du Château Bel Air de s'écouler vers l'égout public situé rue Puits du Champs. Cette canalisation figure, à titre indicatif, sur le plan ci-annexé sous les termes « canalisation d'égouttage ». Environ à partir de l'endroit figurant sous la cote 81 du plan ci-annexé, la canalisation sert également au déversement des eaux usées de la maison vendue.

Il est convenu que ces canalisations seront maintenues telles qu'elles existent actuellement, à titre de servitudes réelles, perpétuelles et gratuites sous réserve de ce qui suit.

Le vendeur s'engage à installer, à ses frais, une chambre de visite à l'endroit où la canalisation devient commune au château et à la maison vendue.

Les frais ultérieurs quelconques nécessités par cette chambre de visite ou par les canalisations communes au départ de cette chambre de visite seront répartis au prorata des occupants de la maison vendue et du château, la participation de la maison ne pouvant toutefois pas dépasser 16 pour cent de ces frais tant que le château conservera sa destination commerciale, y compris pendant les trois mois suivants la fin de cette destination. Les frais relatifs aux canalisations ne desservant que l'une ou l'autre des parties vendue et non vendue de la propriété sont à la charge exclusive de cette partie desservie. » »

« Le vendeur confirme que la servitude relative au mur de soutènement est en effet éteinte par confusion et que la servitude de passage ne concernait pas le bien vendu.

Les parties conviennent que la servitude de passage dont question ci-avant ne profitera pas au bien vendu par les présentes. L'accès à ce bien se fera uniquement par la rue Puits du Champs.

Le vendeur déclare qu'il existe actuellement sur le bien vendu une canalisation d'évacuation des eaux usées de la maison de repos sise rue du Tricointe, numéro 30, et de l'habitation voisine sise rue du Tricointe, numéro 28, canalisation dont il est question ci-avant. Les parties conviennent que cette canalisation pourra être déplacée par l'acquéreur à ses frais le long de la parcelle 245E2 jusqu'à la limite de la parcelle vendue (coin de ladite parcelle, de la route et de la parcelle 245E2), sans qu'il puisse en résulter un quelconque préjudice au raccordement à ladite canalisation pour la maison de repos sise rue du Tricointe, numéro 30, et pour l'habitation voisine sise rue du Tricointe, numéro 28 ; l'acquéreur supportera également la connexion avec l'égout existant.

Le vendeur bénéficiera également d'une servitude d'accès sur le bien vendu afin de lui permettre uniquement de procéder aux travaux d'entretien et de réparation du mur de soutènement dont question ci-avant. »

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance du **plan** annexé audit acte, dressé par Monsieur **Jean-Marie JAUMOTTE**, géomètre-expert, pour compte de la srl « BEXIMMO », à Assesse, le **six juin deux mille vingt-quatre**, pour en avoir reçu copie.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, 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.

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

URBANISME – STATUT ADMINISTRATIF

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

1) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont, a priori, susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments etc.), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

L'adjudicataire reconnaît avoir été averti antérieurement aux présentes de la nécessité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sur son environnement, et sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la commune concernée, la conformité du bien et celle des éventuels travaux y effectués, ainsi que sur la possibilité d'affecter le bien, d'un point de vue administratif, à la destination qu'il souhaite lui donner.

A ce propos, l'adjudicataire déclare qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques. (S'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination, etc.).

Le vendeur s'engage à prêter son concours à l'adjudicataire en vue d'effectuer toutes les formalités nécessaires à sa bonne information mais déclare que les informations par lui fournies sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

2) Voie d'accès à l'information

Le Notaire rappelle aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105

(art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;

- que l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99 paragraphe 1^{er}, peut être obtenues en prenant appui sur le paragraphe 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;

- qu'il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci.

3) Informations délivrées par la Commune

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire instrumentant a, par courrier du quatorze avril deux mille vingt-six, demandé à la Commune d'Yvoir, les informations urbanistiques relatives au bien vendu.

Ladite Commune a répondu par courrier du premier juin deux mille vingt-six, qui stipule textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 23/04/2026, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial et relatives à un bien sis à YVOIR (1ère division), rue du Tricointe, 30, cadastré section A n° 245G2.

1. Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par AR du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. Le bien en cause est situé en centralité villageoise à la carte des centralités annexée au Schéma de Développement du Territoire adopté par AGW du 23/04/2024 et entré en vigueur le 01/08/2024.

3. Le bien en cause n'est pas situé dans un Schéma de Développement Communal ou Pluricommunal.

4. Le bien en cause est situé en zone de constructions résidentielles en ordre ouvert en parc privé dans le périmètre du Schéma d'Orientatoin Local (anciennement Plan Communal d'Aménagement) « Sur Champ » approuvé par Arrêté Ministériel du 22/01/1991 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

5. Le bien en cause est soumis, en tout ou en partie, à l'application des Guides Régionaux d'Urbanisme suivants :

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

6. Le bien en cause n'est pas soumis à l'application d'un Guide Communal d'Urbanisme.

7. Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un permis

d'urbanisation.

8. Le bien en cause n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

9. Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA).

10. Le bien en cause n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

11. Le bien en cause n'est pas :

a) situé dans un périmètre 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 Code ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du Patrimoine ;

c) classé au sens du Code wallon du Patrimoine ;

d) situé dans une zone de protection au sens du Code wallon du Patrimoine ;

e) situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;

f) inscrit à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine.

12. Le bien en cause est repris en zone d'assainissement collectif au PASH Meuse-Amont et la voirie est égouttée.

13. Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

14. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 12 du décret 01/03/2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant.

15. Le bien en cause n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, ni à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs; n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

16. Le bien en cause n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau sur la cartographie d'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.

17. Le bien en cause n'est pas traversé par un axe de ruissellement sur la cartographie d'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.

18. Autres renseignements relatifs au bien :

a) Le bien en cause n'est pas traversé par un chemin/sentier vicinal.

b) Le bien en cause n'est pas repris en zone de protection de captage.

c) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique et/ou environnementale connue à ce jour. Cela ne garantit cependant nullement l'absence de telles infractions.

d) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune mesure de lutte contre l'insalubrité. Cela ne garantit cependant nullement la salubrité du ou des bâtiments.

e) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune servitude légale ou d'utilité publique connue à ce jour. Cela ne garantit cependant nullement l'absence de telles servitudes.

19. Existence d'autorisations urbanistiques et/ou environnementales :

a) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

b) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

c) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique préalable ni d'aucune déclaration environnementale de classe 3, ni d'aucun permis d'environnement ou permis unique, ni d'aucun permis d'implantation commerciale ou permis intégré, ni d'aucun permis de location.

d) Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :

<u>N° PERMIS</u>	<u>NATURE DES TRAVAUX</u>	<u>DATE</u>
3391	transformation fenêtre en porte + perçement d'une porte	25-10-2000
4295	extension maison de repos + construction 2 logements de fonction	16-10-2007
4419	extension maison de repos + construction 2 logements fonctions	29-09-2008
4477	abattage d'arbres	24-02-2009
5157	modif. du relief du sol + construction mur de soutènement	02-06-2014
5507	bâtiment polyvalent	20-06-2017
5641	annexe et régul. Diverses	19-12-2018
5737	annexe et régul. Diverses	21-01-2020 »

Validité de l'existence du bâti

Après avoir été expressément interpellé par le Notaire, le vendeur déclare que la destination actuelle du bien consiste en **une maison de repos** et que cette destination est régulière.

L'adjudicataire est avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du bien vendu ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives.

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Implantation commerciale – Règles et permis

a) Normes

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone d'habitat** au plan de secteur de Namur.

b) Autorisations en vigueur

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation.

- Sous réserve des mentions ci-dessus aux renseignements urbanistiques délivrés par la Commune, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Il n'est visé ni par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine etc.

4. Zones à risque

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone sujette à aléa d'inondation et n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré.

5. État du sol – information – garantie

État du sol : information – titularité – non-contractualisation – renonciation à nullité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du quatorze avril deux mille vingt-six, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit extrait conforme, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne sur le site de la vente.

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

C. Déclaration de destination non-contractualisée

1) Destination

Le vendeur déclare que le bien est destiné à l'usage suivant : résidentiel.

2) Déclaration du vendeur (absence d'information complémentaire)

Le vendeur (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

D. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaîtra, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information préalablement à la formation de la vente.

6. Patrimoine naturel

Il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne

comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Code Wallon de l'Agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire la vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, les termes « *biens immobiliers agricoles* » s'entendant comme étant « *les biens immobiliers bâtis au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC* », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien vendu est repris en zone d'habitat au plan de secteur et n'est pas repris dans la base de données du SIGeC.

En conséquence, en application de l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, la présente vente ne sera pas notifiée à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

8. Décret SEVESO

Le Notaire instrumentant informe les parties du contenu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial ayant entre autre pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.4, « les périmètres visés à l'article D.IV.57 ».

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, etc.).

L'adjudicataire est informé de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme, etc.).

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que, à sa connaissance :

1. Généralité

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

2. Système d'épuration

Le bien est repris, sur base des renseignements urbanistiques délivrés, en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

3. Câbles et conduites en sous-sol (CICC)

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

4. Citerne à Mazout-Gaz : Code Wallon de l'environnement

Le vendeur, représenté comme dit est, déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu est équipé d'une citerne à mazout, en aérien, d'une contenance inférieure à 3000 litres, et que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, etc.) et qu'il ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

5. Procès-verbal de Contrôle des installations électriques

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur donne connaissance du rapport de contrôle effectué par « BTV », à Woluwé-Saint-Lambert, le vingt-six janvier deux mille vingt-trois, dont il ressort que l'installation n'est pas conforme à l'affectation du bien à l'époque, et déclare ne pas avoir fait exécuter une visite de contrôle au sens de la réglementation étant donné que le bien vendu, en ce compris l'installation électrique, doit être complètement rénové, ce que l'acquéreur accepte.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

6. Performance énergétique

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mille neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, publié au moniteur belge le vingt-deux décembre deux mille neuf et entré en vigueur le même jour.

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20230718019927, établi par Monsieur Antoine TOUSSAINT, à Coutisse, en date du dix-huit juillet deux mille vingt-trois.

Il remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature de la convention de vente.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

7. Chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que des actes, qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, ont été effectués sur le bien vendu.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de constituer et conserver, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur, le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit, ce que l'acquéreur accepte.

Pour le surplus, l'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de compléter à l'avenir un tel dossier, s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

8. CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

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

9. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

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

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

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui que le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

D. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

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

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, 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.

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.

ADJUDICATION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Le Notaire exclut expressément la faculté prévue à l'article 16 du présent cahier des charges, excluant ainsi la possibilité d'adjuger sous condition suspensive de l'obtention par l'adjudicataire d'un financement. La vente sera dès lors définitive dès l'acceptation de l'enchère la plus élevée par le vendeur.

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

ENCHÈRES

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du

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

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

SYSTÈME D'ENCHÈRES

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, 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, etc.) 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 EUR)**.

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 EUR)** 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 EUR)** 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 EUR)**.

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 EUR)**.

MISE À PRIX ET PRIME

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra à chaque fois être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur

tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

PRIX

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. 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.

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix. Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles – en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000 EUR) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 EUR) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 EUR) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 EUR) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 EUR) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 EUR) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 EUR) ;

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 EUR) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 EUR) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 EUR) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 EUR) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 EUR) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 EUR);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 EUR) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 EUR) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 EUR) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 EUR) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 EUR) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 EUR) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 EUR) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 EUR) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 EUR) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 EUR) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 EUR) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000 EUR) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 EUR) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 EUR);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 EUR) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 EUR) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 EUR) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000 EUR) ;

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 EUR) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (325.000 EUR) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000 EUR) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (375.000 EUR) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (375.000 EUR) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000 EUR) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000 EUR) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000 EUR) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000 EUR) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000 EUR) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000 EUR) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000 EUR) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000 EUR) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) jusqu'y compris un million de euros (1.000.000 EUR) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million de euros (1.000.000 EUR) jusqu'y compris deux millions de euros (2.000.000 EUR) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions de euros (2.000.000 EUR) jusqu'y compris trois millions de euros (3.000.000 EUR) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions de euros (3.000.000 EUR) jusqu'y compris quatre millions de euros (4.000.000 EUR) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions de euros (4.000.000 EUR).

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

INTÉRÊTS DE RETARD

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

SANCTIONS

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

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

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

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

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

termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication ;
- en l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours ;
- à défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère ;
- dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles ;
- les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour

où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

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

AVERTISSEMENT

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

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

C. LES 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 ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue

et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le Notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DÉCLARATION

Le vendeur déclare expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire soussigné vient de lui en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, le vendeur, après avoir été informés par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

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 cent euros (100 EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon Étude à Namur, à la date précitée, et après lecture commentée de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, Notaire.