

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le neuf juin

Nous, Maître **Louis JADOUL**, Notaire de résidence à Namur.

(...)

Ceci exposé, Nous, Notaire soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. Conditions spéciales de vente

Description du bien

VILLE DE NAMUR

Dix-neuvième division - Gelbressée

Un ensemble immobilier sis rue Ernest Moens, 42, cadastré selon titres, section A numéros 125, 126b, 127b et 128b, pour une superficie de trente-quatre ares quatre centiares (34a 4ca) et section A numéros 122, 123a et 124a pour une superficie de septante-trois ares soixante et un centiares (73a 61ca), l'ensemble étant cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A,

- sous l'identifiant parcellaire **0128CP0000** en nature de « MAISON » pour une superficie de 34 ares 4 centiares ;
- sous l'identifiant parcellaire **0124AP0000** en nature de « PRE » (lieu-dit « VILLAGE ») pour une superficie de 8 ares 88 centiares.
- sous l'identifiant parcellaire **0123AP0000** en nature de « BOIS » (lieu-dit « VILLAGE ») pour une superficie de 27 ares 63 centiares ;
- sous l'identifiant parcellaire **0122P0000** en nature de « PRE » (lieu-dit « VILLAGE ») pour une superficie de 37 ares 10 centiares.

Revenu cadastral global non indexé pour l'ensemble immobilier : cinq cent un euros (501,00 €).

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que

la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Origine de propriété

(...)

Mise à prix

La mise à prix pour le bien s'élève à **cent quarante mille euros (140.000 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 **mardi quinze septembre deux mille vingt-six, à quatorze heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi vingt-trois septembre deux mille vingt-six à quatorze 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 requérant, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **lundi 28 septembre deux mille vingt-six à quatorze heures**.

Publicité

La vente fera l'objet d'une publicité adéquate sur Biddit, Immoweb et Immovlan ainsi que via la pose de panneaux/affiches en l'étude du notaire soussigné et si possible sur le bien vendu.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, sur rendez-vous à prendre avec Monsieur LAHAYE, lequel est joignable 0491/89.66.00.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication ne se fait pas sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Ce dernier est donc fortement

invité à contacter son banquier avant d'émettre une enchère, afin de connaître ses capacités financières et d'emprunt.

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 propriétaire 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 propriétaire.

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

A ce propos, il est ici précisé que le bien est actuellement occupé par l'un des propriétaires.

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 précisé que le bien est vendu dans son état actuel, soit le cas échéant non vidé non nettoyé.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

Il est porté à la connaissance des amateurs et adjudicataires qu'il existe actuellement un litige avec un voisin, à savoir qu'une citation à comparaître en matière d'urbanisme a été signifiée par Maître Jacques ANDRIANNE, huissier de Justice à Bouge, en date du vingt-neuf février deux mille vingt-quatre, relativement à une demande de bornage de la parcelle sise à Namur, Gelbressée, cadastrée section A sous le numéro 0123P0000, et ce à la requête de (...), à Gelbressée, contre [...] - lire les « propriétaires »].

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes / conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le propriétaire est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

Des derniers titres de propriété, il semble ressortir qu'il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, ses titres de propriété n'en relatant aucune, et que, personnellement, il n'en a conféré aucune, toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs, est déclinée.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire 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 propriétaire 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 (non abrogé à ce jour).

Dispositions administratives

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) 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 propriétaire doit s'engager 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 propriétaire (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), 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 devra considérer 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...).

Le propriétaire devra prêter son concours à l'adjudicataire en vue d'effectuer toutes les formalités nécessaires à sa bonne information 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 propriétaire actuel 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.) ;
- l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99 paragraphe 1er, 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 propriétaire 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 Ville :

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a, par courriel du quinze avril deux mille vingt-six, demandé à la Ville de Namur, les informations urbanistiques relatives au bien vendu.

Ladite Ville de Namur a répondu par courrier du huit mai deux mille vingt-six, qui stipule textuellement ce qui suit :

« (...)

1) Bien situé à GELBRESSEE, Rue Ernest Moëns n°42, paraissant cadastré section A n°128C et appartenant à (on omet) – Date de construction : avant 1850 (1) - Statut urbanistique du bien : Maison (1), pré (2 et 4) et bois (3).

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre: « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- *en « Zone d'habitat à caractère rural » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
- *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.*
- *Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :*

<i>Date</i>	<i>Objet du permis</i>
<i>05-05-25</i>	<i>Déclaration environnementale : Citerne à mazout de 3.000 litres enterrée devant la</i>

	<i>maison</i>
<i>23-03-26</i>	<i>Certificat d'urbanisme n°1 : Les informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT</i>

- *Le bien est situé en « Classe C de 0 à 7 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.*
- *Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)*
- *Le bien est repris en Zones de consultation de la DRIGM l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.*
- *Le bien est repris en zone Périmètre d'intérêt Patrimonial.*
- *Le bien est repris à l'atlas des sentiers et chemins vicinaux.*

Commentaire(s) du service technique :

- Zonage : Lidaxes, voir variations possibles du tracé.

(...)

2) Bien situé à GELBRESSEE, paraissant cadastré section A n°124A et appartenant à (on omet) – Date de construction : avant 1850 (1) - Statut urbanistique du bien : Maison (1), pré (2 et 4) et bois (3).

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre: « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- *en « Zone d'habitat à caractère rural » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
- *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.*
- *Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.*
- *Le bien est situé en « Classe C de 0 à 7 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.*
- *Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)*
- *Le bien est repris en Structure écologique principale.*
- *Le bien est repris en Zones de consultation de la DRIGM l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.*

Commentaire(s) du service technique :

- Zonage : LIDAXES : voir variation possible du tracé.

(...)

3) Bien situé à GELBRESSEE, paraissant cadastré section A n°123A et appartenant à (on omet) – Date de construction : avant 1850 (1) - Statut urbanistique du bien : Maison (1), pré (2 et 4) et bois (3).

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre: « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- En « Zone d'habitat à caractère rural » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation :

Numéro	Nom	Nombre de lots	Date d'approbation	Date modification
232	LEPINE	4	13/11/1967	

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.
- Le bien est situé en « Classe C de 0 à 7 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.
- Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)
- Le bien est repris à l'Atlas des voiries.
- Le bien est repris en Structure écologique principale.
- Le bien est repris en Zones de consultation de la DRIGM l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.
- Le bien est repris sur la cartographie du SPW – LIDAXES – Axes de ruissellement concentré l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.
- Le bien est repris à l'atlas des sentiers et chemins vicinaux.

Commentaire(s) du service technique :

- Zonage : LIDAXES - Variation possible du tracé.

Chemin vicinal SE20.

(...)

4) Bien situé à GELBRESSEE, paraissant cadastré section A n°122 et appartenant à (on omet) – Date de construction : avant 1850 (1) - Statut urbanistique du bien : Maison (1), pré (2 et 4) et bois (3).

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre: /

- en « Zone d'habitat à caractère rural, Zone forestière » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.
- Le bien est situé en « Classe C de 0 à 7 log/h, Zone forestière » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.
- Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)
- Le bien est repris à l'Atlas des voiries.
- Le bien est repris en Structure écologique principale.

- Le bien est repris en Zones de consultation de la DRIGM l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.
- Le bien est repris à l'atlas des sentiers et chemins vicinaux.

Commentaire(s) du service technique :

- Zonage : Sentier vicinaux SE20 et 21. ».

Validité de l'existence du bien

Il ressort des éléments disponibles que la destination actuelle du bien consiste en une **unité de logement (une maison unifamiliale)** et qu'à sa connaissance, cette destination est régulière le bien ayant été édifié avant le vingt et un avril mil neuf cent soixante-deux (savoir, selon cadastre et renseignements urbanistiques, avant mil huit cent cinquante).

L'adjudicataire est avisé de ce qu'en 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, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

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

A. Information circonstanciée

Il ressort des éléments disponibles 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 : en Zone d'habitat à caractère pour la majeure partie et en Zone forestière pour une moindre portion (uniquement pour une partie de la parcelle 0122P0000), au plan de secteur de Namur).
- les parcelles 0128CP0000, 0124AP0000 et 0123AP0000 sont en outre reprises dans un « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ».

b) Autorisations en vigueur

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation ou permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, la parcelle 0123AP0000 est toutefois concernée par un permis de lotir numéro 232, délivré le treize novembre mil neuf cent soixante-sept, pour quatre lots ;

Pour le surplus, il ressort des renseignements urbanistiques reproduits ci-avant que :

- une déclaration environnementale pour une citerne à mazout de 3.000 litres enterrée devant la maison a été faite en date du 5 mai 2025 ;

- un certificat d'urbanisme n°1 (informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT) a été délivré le 23 mars 2026 ;

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... **sous réserve du fait que l'ensemble immobilier est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie, que la parcelle 0128CP0000 est reprise en zone « Périmètre d'intérêt Patrimonial » et que les parcelles 0128CP0000, 0124AP000 et 0123AP0000 sont en outre reprises dans un « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »;**

4. Zones à risque

L'attention de la partie acquéreur 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:// geoportail.wallonie.be/walonmap](http://geoportail.wallonie.be/walonmap).

Il résulte des renseignements urbanistiques et d'une consultation du site précité que l'ensemble immobilier n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation mais **est traversé par des axes de ruissellement concentré.**

5. État du sol – information – garantie

I. Etat du sol : information – titularité – non contractualisation-renonciation à nullité

A. Information disponible

Pour chacune des parcelles précitées, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, datés respectivement du quinze 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 ».

Les candidats adjudicataires seront informés, avant la formation de la vente, du contenu des extraits conformes.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne, lesdits extraits étant publiés sur l'annonce insérée sur le site www.biddit.be.

B. Destination non contractualisée

Destination :

Le bien est actuellement affecté à l'usage suivant : "type résidentiel".

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°, pour autant que de besoin, il est ici précisé que les parcelles cadastrées sous les numéros 0124AP0000, 0123AP0000 et 0122P0000 sont reprises en « Structure écologique principale » ;

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* », il ressort des éléments disponibles que l'ensemble immobilier vendu est repris en zone d'habitat à caractère rural 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 autres 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 ».

L'adjudicataire est informé de ce que, de manière générale, une localisation dans ou à proximité d'un site SEVESO, peut entraîner

des restrictions importantes au droit de propriété sur un bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation d'un bien dans un tel périmètre est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme,...).

9. Zone de consultation de la DRIGM

Il ressort des renseignements urbanistiques que le bien est situé dans une zone de consultation de la DRIGM (zone « présence de minières de fer »).

Le notaire soussigné a interrogé la Région Wallonne, « Direction des risques industriels, géologiques et miniers » en date du douze mai deux mille vingt-cinq.

Par courriel en date du dix juillet deux mille vingt-cinq, le Service public de Wallonie a répondu au notaire soussigné ce qui suit, ici littéralement reproduit :

« Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre demande.

- Si votre demande concerne une information notariale, nous sommes actuellement dans l'incapacité de répondre à vos sollicitations et vous renvoyons à la note transmise ce 15 avril 2025 à la Fédération Royale du Notariat belge.*
- Si votre demande concerne l'instruction d'un permis d'urbanisme, nous mettons tout en œuvre afin de vous faire parvenir notre avis, par retour de mail, dans un délai de 30 jours.*
- Pour toute autre question, nous reviendrons vers vous dans les meilleurs délais.*

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée. ».

L'adjudicataire exercera, à compter de l'adjudication, et à son profit seul les éventuelles actions en réparation des dommages qui pourraient naître par suite de l'exploitation du sol, du sous-sol ou par toute autre activité industrielle ou autre.

CELLULE DES MINES

Par même courriel du douze mai deux mille vingt-cinq, le Notaire instrumentant a interrogé le Service Géologique de Wallonie afin de savoir si l'ensemble immobilier prédécrit se trouve ou non dans un périmètre à risques, connu de leurs services.

A ce jour, le notaire soussigné n'a pas reçu d'autre réponse à sa demande que le courriel qui précède, en date du dix juillet deux mille vingt-cinq.

10. Sentiers vicinaux

Il résulte d'une consultation de WalOnMap et des renseignements urbanistiques délivrés ci-avant par la Ville de Namur, que la parcelle cadastrale reprise sous l'identifiant parcellaire 0123AP0000 est traversée par un chemin vicinal (SE20) et la parcelle cadastrale

reprise sous l'identifiant parcellaire 0122P0000 est traversée par un chemin vicinal (SE20) et longée (avec chevauchement sur la parcelle) par un autre chemin vicinal (21).

L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait que, indépendamment de l'utilisation effective ou non qui serait faite desdits chemins/sentiers, seule l'introduction d'une procédure en modification ou suppression d'une voirie communale, en application et conformément au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, est susceptible d'aboutir à la suppression ou la modification de l'assiette d'un tel sentier.

B. Données techniques – Équipements

Il ressort des éléments disponibles que :

1. Généralité :

Conformément aux articles D.IV.99 et DIV.100, la maison d'habitation 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. 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://www.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.

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

L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait que certaines infrastructures sont soumises 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 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

Des renseignements dont dispose le notaire soussigné, et notamment des renseignements urbanistiques reproduits ci-avant, il résulte que le bien prédécrit a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 en date du cinq mai deux mille vingt-cinq pour une citerne à mazout enterrée devant la maison.

Cependant d'un contrôle d'étanchéité et de conformité d'un réservoir à mazout établi par l'asbl Certinergie, à Verlaine, en date du vingt mai deux mille vingt-cinq, il ressort qu'une citerne à mazout de 3.100 litres, enterrée, serait effectivement bien présente dans le bien. Ledit contrôle conclut comme suit : *« Sur base des constatations reprises dans le présent rapport, le réservoir ne peut être rempli à l'issue de ce contrôle. Une plaquette rouge a été fixée et scellée sur la conduite de remplissage du réservoir le jour même du contrôle. »*

Le contrôle stipule en outre, entre autres, ce qui suit :

« **AUTRE(S) REMARQUE(S)**

Nous ne pouvons être tenus pour responsables d'une éventuelle pollution de sol suite aux tests que nous réalisons selon la législation en vigueur.

Déflagration importante entendue lors de la mise en dépression, la mise en dépression est impossible, aucun résultat d'étanchéité n'est réalisable (ni essai par fuite calibrée). Nous soupçonnons qu'il s'agit d'une cuve à fond plat (interdite en pose enterrée dans le sol). Nous vous invitons à réaliser une expertise de la cuve confirmant cette hypothèse et/ou à neutraliser/remplacer la cuve

(...)

Dans certains cas, le réservoir peut être réparé et être à nouveau contrôlé par un technicien agréé, mais ne pourra être rempli qu'à l'issue de ce nouveau contrôle si les constatations ont été levées. Avant la réparation du réservoir, en cas de pollution possible du sol, l'exploitant doit faire vider, dégazer et nettoyer le réservoir par une société indépendante du technicien, de l'organisme agréé. S'il n'est pas réparé (par exemple, s'il s'agit d'un réservoir à fonds plat enterré), le réservoir doit être mis hors service. Le réservoir est soit vidé, nettoyé, dégazé et enlevé par une entreprise agréée, indépendante du technicien, de l'organisme agréé qui a réalisé le contrôle, qui traite des déchets dangereux. L'exploitant conserve les certificats de dégazage et d'évacuation. Soit s'il n'est pas possible d'enlever le réservoir, il est malgré tout vidé, nettoyé et dégazé par une entreprise agréée, indépendante du technicien, de l'organisme agréé qui a réalisé le contrôle, pour ensuite être rempli de sable ou d'un autre matériau inerte équivalent, pour lequel le fonctionnaire technique a donné son accord préalable. L'exploitant conserve les certificats de dégazage et d'inertage. ».

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit procès-verbal de contrôle, celui-ci étant publié sur l'annonce insérée sur le site www.biddit.be.

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf du Conseil régional wallon, relatif au permis d'environnement, rédigé comme suit :

« §1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. ».

Pour autant que de besoin, les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 prévoyé, et, pour ce qui relève de l'adjudicataire, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété de ce chef pour autant que ledit propriétaire collabore à l'accomplissement desdites démarches.

Pour le surplus, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des démarches découlant de la non-conformité de la citerne à mazout, par un professionnel agréé, sans préjudice des éventuels recours légaux dans l'hypothèse où une pollution serait constatée.

4. 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.

Le Notaire instrumentant n'est pas en mesure de déterminer s'il existe ou non un dossier d'intervention ultérieure, pour des actes qui auraient été accomplis sur le bien et qui rentreraient dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Eu égard au contexte, aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à l'existence et la bonne remise dudit dossier, ce dernier déclarant en faire son affaire personnelle, déclarant aussi savoir que la reconstitution de ce dossier peut nécessiter l'intervention d'un coordinateur de chantier, dont cout.

5. Procès-verbal de Contrôle des installations électriques

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions de l'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'article 3 de

l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques, publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six. En vertu de cette législation, à partir du premier juillet deux mille huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il doit transmettre ensuite le procès-verbal de visite au Notaire.

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du vingt mai deux mille vingt-cinq dressé par l'asbl CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de 12 mois à compter de la date de visite de contrôle, **soit pour le vingt mai deux mille vingt-six au plus tard**, l'adjudicataire est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions du Livre 1.

Une demande de prolongation dudit délai (savoir un an à compter du jour de l'adjudication) sera demandée par le notaire soussigné préalablement à l'adjudication, sans toutefois que le notaire soussigné puisse garantir qu'elle sera acceptée.

L'adjudicataire est tenu de désigner l'organisme agréé qui a effectué la dernière visite de contrôle pour laquelle des infractions ont été constatées, pour vérifier la mise en conformité de l'installation électrique. Il reconnaît avoir été informé par le(s) notaire(s) des sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit procès-verbal de contrôle, celui-ci étant publié sur l'annonce insérée sur le site www.biddit.be.

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.

Il ressort des éléments disponibles que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20250521030832, établi par Monsieur Jean-Marc COLLIGNON en date du vingt et un mai deux mille vingt-cinq.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit procès-verbal de contrôle, celui-ci étant publié sur l'annonce insérée sur le site www.biddit.be.

7. Panneaux photovoltaïques

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Il ressort des éléments disponibles que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, le notaire soussigné ne dispose d'aucune information quant à la réalisation ou au maintien d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, aucun engagement n'est pris à cet égard,
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, aucun engagement n'est pris quant au projet de l'adjudicataire.

b) À propos des normes applicables en matière de logement

Le Notaire instrumentant appelle l'attention des amateurs et des adjudicataires sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés. Les parties ont aussi été avisées de l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, dans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle, à compter du jour de la signature du procès-verbal d'adjudication du bien, du placement de détecteurs incendie conformes à la législation en vigueur.

D. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- 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 ;
- 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 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, savoir **au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication**. 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.

Le propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire pour l'année en cours.

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.

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier. Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 requérant,

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

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le requérant 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 requérant 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 requérant, 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 requérant/le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. 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 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription

d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée

infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du requérant, 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. 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.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à Namur-Bouge, en l'étude.

Date que dessus

Lecture faite, Nous, Notaire avons signé le présent cahier des charges.