SN0008272

SD-00037547/003

VP - CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES - VP ONLINE (BIDDIT.BE)

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le vingt novembre.
Devant Nous, Maître **Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**, Notaire à la résidence de Namur (1er canton).
PROCEDONS A L'ETABLISSEMENT DES CONDITIONS DE VENTE DE LA VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE DU BIEN DECRIT CI-DESSOUS, A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :
****

Ci-après dénommé : "**le vendeur**".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
A. La description du bien ;
B. Les conditions spéciales ;
C. Le statut administratif du bien ;
D. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
E. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
F. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

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

A. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de HAM-SUR-HEURE-NALINNES - 1ère division - HAM-SUR-HEURE

Un terrain à bâtir sis Chemin Des Trois Arbres, cadastré selon titre ancien section A partie du numéro 0123GP0000, selon titre et extrait cadastral récent section A, partie du numéro **0711BP0000** et selon identifiant parcellaire réservé section A numéro **0711FP0000**, pour une contenance de cinquante-sept ares et quatorze centiares (57a 14ca)
Revenu cadastral non-indexé du bien avant division : cent quatorze euros (114,00 €).
Plan de division
Tel que ce bien figure sous « *partie A* » de liseré bleu au plan de division dressé le 13 avril 2026 par ***, géomètre-expert à Fontaine l'Evêque, agissant pour le compte de la société « 3D TOPO », lequel plan est resté annexé à l'acte de partage reçu ce jour par le Notaire soussigné (soit en date du 12 novembre 2026), dont question ci-après.
Le revenu cadastral n'a pas encore été déterminé suite à la division du bien.
Origine de propriété
***

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €).

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 7 décembre 2026 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 15 décembre 2026 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

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 **18 décembre 2026 à 14 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.

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 cachées ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et 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.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparente autres que celles reprises dans son titre de propriété, lequel reprend textuellement ce qui suit :

« *Les copartageants déclarent que l'acte reçu par le Notaire Agathe GENIN, à Ciney, à l'intervention du Notaire Alexandre LECOMTE, à Braine-le-Comte, en date du 25 juin 2020, relatif au bien prédécrit, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :*

*« **1.ter. Servitudes "par destination du père de famille" et servitudes conventionnelles***

Généralités :

La division de l'immeuble résultant du présent acte a pour conséquence de faire naître entre les lots qui en sont issus, et appartenant à des propriétaires distincts, une situation de fait constitutive de servitudes. Ces servitudes trouvent leur origine soit dans la « destination du père de famille » consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil soit dans la volonté des parties.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les lots, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division de l'immeuble.

De manière générale, sont visés tous les services fonciers établis sur un lot au profit d'un autre, ainsi que les mitoyennetés entre les propriétés contigües, que révéleraient la configuration ou l'usage des lieux.

En particulier, il en est notamment ainsi :

- *des vues et jours qui pourraient exister d'un lot sur l'autre ;*
- *des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, d'aération, et caetera;*

- *du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et caetera.), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, en surface ou en altitude ;*
- *et caetera. ».*

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'attributaire sera subrogé dans tous les droits et obligations de son copartageant résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent audit bien. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

Servitudes par destination du propriétaire

Le bien prédécrit, faisant l'objet d'une division en vertu du présent partage, il est possible que la division opérée par les présentes donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire (anciennement visé sous le concept « père de famille ») consacrée par l'article 3.119 du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, etc.) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Ce principe vaut :

- *comme de droit, pour l'ensemble de services actuellement apparents ;*
- *et, par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité du bien vendu, lui-même (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien restant à appartenir au cédant avec la qualité de terrain à bâtir).* ».

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

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.

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. L'a

Abonnements eau, gaz, électricité

Pas d'application.

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. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

A. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1. Urbanisme

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 officieuse.

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 reconnait 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 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 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 demandé à la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes, les informations urbanistiques relatives au bien vendu, laquelle a répondu par courrier du 22 mai 2026, qui stipule textuellement ce qui suit :

« *En réponse à votre demande d'informations et de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 27/04/2026 relative à un bien sis Chemin des Trois Arbres à 6120 Ham-sur-Heure, sur une parcelle cadastrée 1e division, section A n°711B et appartenant à ***, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :*

Le bien en cause :

1. *est situé en zone d'habitat sur 50 mètres à partir du front de voirie et, au-delà, en zone d'aménagement communal concerté au Plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
2. *n'est pas situé dans un périmètre délimité sur la carte annexée à l'arrêté du 30 août 2006 et pour lequel le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme s'applique ;*
3. *n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;*
4. *est situé en zone d'épuration collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique et devra, si ce n'est pas encore le cas, être raccordé à l'égout selon la législation en vigueur ;*
5. *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 ;*
6. *n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;*
7. *n'est pas soumis à l'application d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ;*
8. *n'est pas situé dans un lotissement et n'est donc pas soumis à un permis d'urbanisation ;*
9. *a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 :*
   - *permis d'urbanisme n°PURB/4090/2021 délivré le 03/06/2021 visant à la construction d'une habitation,*
   - *division de bien n°DIV/0143/2019 passée en séance du collège le 06/06/2019 ;*
10. *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 dans les deux ans ;*
11. *n'est pas traversé par un sentier repris à l'atlas des voiries vicinales ;*
12. *n'est pas situé au-dessus ou à proximité du tracé d'un oléoduc pipeline ;*
13) *n'est pas 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 ;

14) *n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;*
15) *n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;*
16) *n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;*
17) *n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;*
18) *n'est pas renseigné dans l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel wallon (IPIC) ;*
19) *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;*
20) *n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière, dans un site Natura 2000 ;*
21) *n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;*
22) *n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
23) *n'est pas repris dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service des eaux ;*
24) *n'est pas repris dans un plan d'alignement ;*
25) *ne présente pas d'arbre ni de haie remarquable ;*
26) *n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation connue ;*
27) *n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité ;*
28) *n'est pas concerné par un règlement général sur les bâtisses en site rural ;*
29) *n'est pas concerné par un règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;*
30) *n'est pas concerné par un règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduites ;*
31) *n'est pas concerné par une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments, sites, mines, carrières et sites désaffectés.* ».

Validité de l'existence du logement

Après avoir été expressément interpellé par le Notaire, le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage de terrain, que cette destination est régulière et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire un logement.

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, 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 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 ;
- Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le permis dont il est question ci-dessus sous le titre « *3) Informations délivrées par la commune* », ne portant pas sur le bien vendu.

c) notification de division

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le vendeur déclare que le bien résulte de la division, laquelle n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux vises à l'article D.IV.4 du CoDT.

Par lettres recommandées en date du 25 juin 2026, le Notaire instrumentant a communiqué au Collège communal de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes et au fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots, à savoir l'habitation.

Le Collège communal de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes nous a notifié le 14 juillet 2026 les observations suivantes, reprises littéralement ci-dessous :

« *Le Collège communal,*

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment l'article L1123-23 ;

Vu le Code du Développement Territorial tel que modifié par décret du 13 décembre 2023, notamment l'article D.IV.102 ;

Considérant qu'une demande introduite par la société notariale SCEAU NOT a été réceptionnée en date du 26 juin 2026 et porte sur la division d'un terrain situé chemin des Trois Arbres à Ham-sur-Heure, cadastré section A 711B ;

*Considérant qu'un plan avec procès-verbal de mesurage a été dressé en date du 13 avril 2026 par le géomètre-expert immobilier *** ;*

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, le bien se situe en zone d'habitat sur 50 mètres à partir du front de voirie et, au-delà, en zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant que la division consiste à créer deux lots sur le bien ;

Considérant que la destination des biens issus de la susdite division est :

- *partie A : terrain à bâtir ;*
- *partie B : terrain à bâtir.*

À l'unanimité, décide :

Article 1er : de ne formuler aucune observation sur la division relative à un terrain situé chemin des Trois Arbres à Ham-sur-Heure et cadastré section A 711B.

Art. 2 : de transmettre la présente décision au notaire et au Fonctionnaire délégué ».

d) Viabilisation

Le Notaire informe les parties qu'en cas de viabilisation du terrain, une partie financière peut être réclamée par les intercommunales, non seulement quand

l'infrastructure-réseau est à établir ou à aménager, mais également quand l'infrastructure est existante. Les parties déclarent en avoir été informées et le cessionnaire déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le cédant, même si la facture est émise directement au nom du cédant.

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 D.19 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article D.12 du même Code, zone de protection visée à l'article D.16 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés aux articles D.60 et suivants 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.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a jamais été inondé.

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 9 septembre 2026, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« *[…] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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.

7. 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°.

8. 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.

9. 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. DONNEES 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 égout, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

2. Système d'épuration individuel

Le bien étant à l'état de terrain, il ne bénéficie d'aucun équipement à cet égard. Le bien est cependant repris 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 déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout 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

Pas d'application.

6. Performance énergétique

Pas d'application.

7. Chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 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, depuis le 1er mai 2001, il n'y a pas eu de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devant être rédigé.

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

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

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

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

L'attention de l'adjudicataire est dès lors attirée sur le fait que i) il a l'obligation de conserver le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit et que ii) il est nécessaire de constituer et 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 Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire prendra cette certification à sa charge, sans recours contre le vendeur.

9. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

C. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIEES AU STATUT ADMINISTRATIF

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- 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 maitrise 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.

b) À propos des normes applicables en matière de logement

Le vendeur déclare que le Notaire instrumentant a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable 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.

Le vendeur déclare que ledit Décret n'est pas d'application pour le bien vendu.

Les parties ont aussi été avisées de l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement, conformément au prescrit légal.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs incendie conformes à la législation en vigueur.

Pour le surplus, à compter de ce jour, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

D. INFORMATION GENERALE

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.

C. 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 www.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 génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le Notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, 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 **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 **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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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 pourcent (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 25*bis*. 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 25*ter*. 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 consignant 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 1er, 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.

D. 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.

E. PROCURATION

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

- tout collaborateur de l'étude Sceau Not, Société Notariale, à 5004 Namur (Bouge), Chaussée de Louvain, 383, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

Ci-après, désigné par les termes « le mandataire ».

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera ;
- former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes ;
- engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée ;

- fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation ;
- lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées ;
- dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution ;
- accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations ;
- en cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre ;
- procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre ;
- au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier ;
- accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au Notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas

modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le Notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre Notaire et produira ses effets pour autant que le Notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

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 cinquante euros (50,00 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 d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, Notaire**.**