

**CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE  
CAHIER DES CHARGES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le treize février

Nous, Maître Michel d'Harveng, notaire associé à la résidence de Thon-Samson, Ville d'Andenne, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel d'Harveng & Anne de Voghel, notaires associés » ayant son siège social à 5300 Thon-Samson/Andenne, rue de Liège 5.

\*\*

**CAHIER DES CHARGES**

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de cette vente;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiées les termes utilisés;
- D. Les dispositions finales.

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE CETTE VENTE****Informations importantes****Vente publique dématérialisée volontaire**

Voir conditions générales de la vente

**Coordonnées de l'Étude**

Étude des Notaires associés Michel d'Harveng et Anne de Voghel,

Rue de Liège 5

5300 Thon-Samson/Andenne

**Bien :****Désignation du bien****Ville d'ANDENNE-Deuxième division****Division cadastrale 92402**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Mosane », sis Rue du Pont, n°5-7-9 d'après titre et n°5 d'après extrait cadastral récent, sur une parcelle cadastrée ou l'ayant été section G d'après titre numéros 185/L, 185/P/7 et 185/Y/7 et d'après extrait de matrice cadastrale récent numéro 185A8P0000, pour huit ares cinquante-trois centiares.

1) Le magasin numéro UN situé au rez-de-chaussée, côté gauche face à l'immeuble et en façade, comprenant à l'origine:

a) **En propriété privative et exclusive:**

-une salle de magasin avec en retrait un local intitulé « Réserve », le WC du milieu du numéro un dans le fond du dégagement derrière la cage d'escalier.

-la cave numéro QUINZE ;

-le grenier numéro UN.

b) **En copropriété et indivision forcée:**

-mille quatre cent quatre-vingt/cent millièmes (1.480/100.000) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

2) Le magasin numéro TROIS situé au rez-de-chaussée, côté gauche face à l'immeuble et en façade, comprenant:

a) **En propriété privative et exclusive:**

-une salle de magasin, une réserve, [une cuisine, un living avec en retrait,

un local intitulé « bureau » et une issue particulière vers le hall commun], le WC numéro trois dans le fond du dégagement derrière la cage d'escalier.

*Il est fait observer que la partie représentée entre crochets ne fait plus partie du bien comme il est plus explicitement stipulé ci-après.*

- la cave numéro UN ;
- le grenier numéro DEUX.

b) **En copropriété et indivision forcée:**

-six mille seize/cent millièmes (6.016/100.000) des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Le tout étant cadastré actuellement section G, numéro 0185A8P0019 (CO.REZ/G/C1-C15-M1-M2).

Revenu cadastral non indexé: mille quatre cent soixante euros (1460,00€).

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçus par les notaires Franz Wérotte et Etienne Michaux, alors à Andenne, le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le dix-neuf août suivant, volume 5651, numéro 32, suivi d'un acte modificatif reçu par le notaire Caroline Remon, à Jambes et Maître Louis d'Harveng, alors à Thon-Samson/Andenne, le dix juin mil neuf cent nonante-six, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le dix-sept juillet mil neuf cent nonante-six, volume 2516, numéro 16 et modifié pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-France George, alors notaire à Andenne, en date du deux juillet deux mille vingt-et-un, transcrit au bureau Sécurité juridique de Namur, sous le numéro 45-T-14/07/2021-09395.

Les indications cadastrales sont communiquées à titre de simple renseignement.

**MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU MAGASIN NUMERO TROIS :**

Après avoir rappelé la modification de composition du magasin numéro TROIS, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que ladite modification n'a pas fait l'objet d'une actualisation de l'acte de base modifiant l'immeuble et qu'en conséquence, les millièmes attribués au magasin numéro TROIS pourraient faire l'objet à l'avenir d'une réduction.

En effet, le titre de propriété du bien, objet des présentes, étant le procès-verbal dressé par le notaire Michaux, alors à Andenne, en date du vingt juillet deux mille quatre, transcrit, stipule textuellement ce qui suit :

« (...) Il est signalé qu'aux termes d'un procès-verbal de vente publique définitive ensuite de surenchère, clôturé par le notaire Marc HENRY de résidence à Andenne, en date du trente septembre mil neuf cent nonante-neuf, a été adjugé le bien suivant :

**Lot Trois : L'appartement ZERO G situé au rez-de-chaussée côté gauche face à l'immeuble (à l'arrière de l'immeuble), comprenant :**

1. en propriété privative et exclusive :

-un living, une cuisine, une véranda, un WC, une salle de bain, deux chambres, une cour, le petit jardin jouxtant la chambre un et repris sous les points A B C D E F G au plan resté annexé à l'acte de base modificatif ;

- la cave numéro dix ;
- le garage numéro cinq.

2. en copropriété et indivision forcée :

Huit mille vingt et un cent millièmes (8.021/100.000èmes des parties communes)

A (on omet)

Qu'audit procès-verbal il est stipulé notamment textuellement ce qui suit :  
« ...Le Notaire soussigné attire par ailleurs spécialement l'attention de l'adjudicataire du lot trois sur le fait que lui incombe la charge de fermer le mur séparant ledit lot trois du lot deux (on omet) ... »

Que le lot deux dont il est question est le magasin numéro TROIS mieux décrit ci-avant (on omet) ...

Que par le fait de la fermeture dudit mur séparant le lot trois (on omet) du lot deux (on omet), *le magasin trois ne comprend plus la cuisine, le living avec bureau et l'issue particulière vers le hall commun (on omet) ... ».*

### **Origine de propriété**

\*\*

#### **Panneaux photovoltaïques**

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Occupation : le bien est actuellement libre d'occupation et de bail.

Il subsiste dans le bien un comptoir frigo dont la propriété n'est plus revendiquée par l'ancien locataire et dont l'enlèvement sera à charge de l'adjudicataire.

Au cas où le bien serait encombré de tout autre objet mobilier, Monsieur/Madame \*\* sera tenu d'évacuer ledit bien et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire dès le paiement du prix et des frais.

A défaut, le contenu qui resterait dans le bien, sera à la disposition de l'adjudicataire qui se chargera de les évacuer au besoin.

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées trois fois dans le journal « Vers l'Avenir ».

Elle sera en outre réalisée sur les sites internet suivants :

- [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- [www.notaire.be](http://www.notaire.be)
- [www.notairedharveng.be](http://www.notairedharveng.be)
- [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

En cas d'adjudication pour cause de folle enchère, la publicité serait la même que celle faite pour la première adjudication.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à partir du vingt-deux février deux mille vingt-cinq jusqu'au vingt-deux mars inclus.

Les amateurs pourront contacter l'étude du notaire Michel d'Harveng, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente par email ou par téléphone.

Les visites seront organisées par l'étude selon les modalités qui seront fixées directement avec l'amateur.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève quarante mille euros (40.000,00 €).

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum pour ce bien s'élève à mille euros (1.000,00 €).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros ou un multiple de cette somme doit être effectuée 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 dix-neuf mars deux mille vingt-cinq à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vingt-sept mars deux mille vingt-cinq 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 (voir article 10 des conditions générales).

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

Chaque adjudicataire doit se tenir disposé à comparaître devant le notaire Michel d'Harveng à Thon-Samson/Andenne, sur sa convocation, pour signer le procès-verbal de l'adjudication, et ce dans un délai de dix jours ouvrables après la clôture des enchères.

Pour la présente vente, et sans préjudice du droit pour le notaire de fixer un autre rendez-vous, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et, sauf retrait du bien de la vente, le meilleur enchérisseur retenu doit se tenir prêt à comparaître en l'étude du notaire le lundi trente-et-un mars deux mille vingt-cinq à quatorze heures.

#### **Droits d'enregistrement – Frais**

La vente est soumise à l'application des droits d'enregistrement sur la totalité du prix de vente.

Il est rappelé que, au cas où l'administration fiscale relèverait une insuffisance de la base imposable, les droits complémentaires et amendes demeureront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Conformément aux conditions générales de la vente, et plus particulièrement l'article 24 repris ci-après, l'adjudicataire est tenu de payer une participation calculée et fixée de façon forfaitaire.

#### **Condition suspensive**

Aucune condition suspensive d'obtention d'un crédit ne pourra être inscrite. Les enchérisseurs doivent s'être préalablement renseignés quant à leur capacité financière. Le notaire est autorisé, en cours d'enchères, à demander aux enchérisseurs de lui fournir une attestation d'un organisme financier justifiant la capacité financière eu égard aux enchères effectuées. A défaut de pouvoir présenter une telle attestation, le notaire pourra refuser les enchères de l'enchérisseur concerné.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation, l'adjudicataire en aura la jouissance 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.

À compter de cette date, l'adjudicataire supportera toutes taxes généralement quelconques relativement à la jouissance du bien, en ce compris le précompte immobilier.

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

Le titre de propriété du vendeur ne mentionne aucun droit de préemption ou droit de préférence.

### **Contenance – État – Servitudes – Mitoyennetés**

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

Toute différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire, sans bonification ni indemnité.

La description du bien à l'affiche ou dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, ni garantie de vices, apparents ou cachés, et avec toutes ses servitudes, fussent-elles passives, apparentes ou occultes, sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes, qui peuvent grever le bien. Il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls.

À ce sujet, le titre de propriété du vendeur ne contient aucune servitude ou condition spéciale, à l'exception de celles qui sont reprises aux actes de base dont question ci-dessus et des conditions particulières du titre de propriété, étant le procès-verbal constatant l'absence de surenchère dressé par le notaire Michaux, alors à Andenne, en date du vingt juillet deux mille quatre, précité.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le vendeur et le Notaire soussigné.

L'adjudicataire aura à s'entendre pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, le tout sans intervention vendeur ni recours contre lui.

### **Copropriété**

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

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par les statuts, comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, dont question ci-avant.

Les statuts sont opposables à l'adjudicataire.

L'adjudicataire renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94, § 2, 1° à 4° du Code civil.

L'adjudicataire recevra un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94, §1 du Code civil, lors du procès-verbal d'adjudication.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autre (en ce compris les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance dudit acte de base ainsi qu'il s'oblige à respecter les décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

#### **Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant OP WALLONIE, à 5100 Jambes/Namur, Chaussée de Liège, 652B/21, a répondu par courrier daté du dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre.

L'adjudicataire recevra copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic, conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

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

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

#### *1. Charges communes ordinaires*

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

#### *2. Charges extraordinaires et appels de fonds*

L'adjudicataire supportera :

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

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

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

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

L'adjudicataire a en outre connaissance que :

Un paiement est réputé exigible à compter du jour de la date d'échéance de la demande de paiement faite par le syndic.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

#### *3. Fonds de réserve*

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

### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### **Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

### **Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il est rappelé ici que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant retiendra, lors de l'adjudication, le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic, la vente étant purgeante.

#### **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 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.

#### **Environnement – gestion des sols pollués**

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ou d'une déclaration de classe 3.

#### **Citerne à mazout**

Le bien objet de la présente vente ne comporte pas de citerne à mazout de plus de trois mille litres.

Le bien est raccordé au gaz de ville.

#### **Code wallon du Logement**

Sans objet.

#### **Certibeau**

Le requérant déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin deux mille vingt-et-un.

Le requérant déclare ne pas avoir demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **Certificat de performance énergétique**

Sans objet, vu que le bien est un rez commercial et n'est pas une unité d'habitation.

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

Sans objet, vu que le bien est un rez commercial et n'est pas une unité d'habitation.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Le Notaire rappelle 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 contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

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

Des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieur doit être constitué, n'ont pas été effectués dans ledit bien.

#### **Primes**

Le Notaire informe l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

#### **Situation hypothécaire**

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

#### **Transfert des risques – Assurances**

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

Le requérant déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'adjudicataire continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

#### **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 vendeur pour l'année en cours.

#### **Dispositions administratives**

##### **I. Généralités :**

##### **1) Notion**

L'adjudicataire se déclare informé de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif de l'immeuble, dont le Code Wallon du Développement Territorial (CoDT) disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ; ces dispositions s'imposent à lui dans le cadre des présentes.

L'adjudicataire devra s'informer de toutes les prescriptions urbanistiques auprès des autorités administratives compétentes dont dépend le bien susdit. En

conséquence, il sera sans recours contre le requérant ou la partie saisie, notamment pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement ainsi que toutes réglementations en la matière.

À l'exception de ce qui est mentionné ci-après, il est fait observer qu'à la connaissance du requérant et du Notaire soussigné le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article DIVA, alinéas 1<sup>er</sup> à 3, et, le cas échéant, à l'article D.IV.4, alinéa 4 du Code du développement territorial, et qu'en conséquence il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, dépôt de véhicules usagés ou de mitrilles, les adjudicataires devront se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes.

Dans le cadre des articles D.IV 99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial, le notaire instrumentant a interrogé la ville de Sambreville, suivant lettre du dix-sept septembre deux mille vingt-quatre.

Par courrier du vingt-quatre janvier deux mille vingt-cinq, la ville d'Andenne a répondu ce qui suit :

*« (...)Le bien en cause comprend un immeuble construit en 1955*

<b>Parcelle concernée</b>	<i>Division : ANDENNE 2 DIV Section : G Numéro : <b>185/A/8</b> Surface calculée : 8.35 ares Adresse de la parcelle (Source: Cadastre) : Rue du Pont, Andenne</i>
---------------------------	---



<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
<b>Schéma d'Orientation local</b>	<i>Parcelle concernée par un SOL : <b>Oui</b> Libellé : RUE DU PONT (N°1 rue du pont) Historique dossier : arrêté ministériel du 12/12/2008 (approbation) entré en vigueur le 16/02/2009 Code service : D9008/4i</i>
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
<b>Permis d'urbanisation</b>	<i>Parcelle située dans un lotissement : Non</i>
<b>Parc Naturel</b>	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
<b>Réserves forestières</b>	<i>Parcelle située dans une réserve forestière : Non</i>
<b>Réserves domaniales naturelles</b>	<i>Parcelle située dans une réserve naturelle domaniale : Non</i>
<b>Réserves naturelles agréées</b>	<i>Parcelle située dans une réserve naturelle agréée : Non</i>



<p><b>Liste des arbres et haies remarquables</b></p>	<p><i>Un arbre se trouve dans la parcelle : Non</i>  <i>Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non</i>  <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non</i>  <i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</i>  <i>La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</i></p>
<p><b>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</b></p>	<p><i>Sélection située dans un PIP : Non</i>  <i>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i></p>
<p><b>Zone Natura 2000</b></p>	<p><i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i></p>
<p><b>Zone Natura 2000 (100m)</b></p>	<p><i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i></p>

<b>Servitudes (Source Cadmap)</b>	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</i>
<b>Cours d'eau</b>	<i>Voies navigables : Non  A 50 mètres : Non  Non navigables de 1ère catégorie : Non  A 50 mètres : Non  Non navigables de 2ème catégorie : Non  A 50 mètres : Non  Non navigables de 3ème catégorie : Non  A 50 mètres : Non  Non navigables non classés : Non  A 50 mètres : Non  Dont la catégorie n'a pas été définie : Non  A 50 mètres : Non</i>
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non  Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non</i>
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>  neuvième feuillet	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : <b>Oui</b>  Type : IIb  Type de zone : <b>Prévention éloignée</b>  Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non.  Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non.</i>

<b>Seveso</b>	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables SEVESO : Non</p>
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
<b>Eboulement</b>	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
<b>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</b>	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p>
<b>Carte archéologique</b>	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui</p> <p>Code carto : 92003-CAW-001-01</p>
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>
<b>Banque de données de l'Etat des Sols:</b>	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</p> <p>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : <b>Oui</b></p>



<b>Liste des autorisations délivrées par la Commune après le 1er janvier 1977</b>	<b>Permis d'urbanisme délivrés :</b> -le 4 décembre 2020 et le 5 décembre 2005 pour la pose d'une enseigne ; -le 16 février 2024 pour l'aménagement de 5 emplacements de parking et une modification sensible du relief du sol ; -le 14 février 2014 pour une transformation.  <b>Certificat d'urbanisme délivré le 11 août 2023 ci-annexé.</b>
<b>Litige/Contentieux</b>	Le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville.
<b>Insalubrité</b>	Néant

(...)».

## **2) Mesures d'appropriation foncière**

- Le bien n'est pas visé par un plan (ou projet de plan) d'expropriation,
- Il n'est pas repris 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, ni par un périmètre de préemption.

## **3) Protection du patrimoine**

Sous les réserves éventuellement reprises, le bien n'est pas concerné par l'une des mesures suivantes :

- a. inscription sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- b. classement en application de l'article 196 du même Code ;

Sous les réserves éventuellement reprises, le bien est concerné par l'une des mesures suivantes :

- a. zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
- b. localisation dans une 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 ;

## **4) Équipements**

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouts publics et est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

## **5) Zones à risque - réserves - zone Natura 2000**

- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, l'inondation, le karst, les affaissements miniers, l'inondation, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.
- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000; il ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

## **6) Autorisations en vigueur**

A l'exception des permis délivrés dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ou d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante- sept, ni d'aucun autre certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

## **7) Avis de division**

Le bien objet de la présente vente ne résulte pas de la division d'une propriété plus grande de sorte qu'il ne doit pas être fait mention d'un avis délivré conformément à l'article D.IV.102

## **8) Périmètres Seveso**

Il est rappelé aux parties que, suivant l'article D.IV.57. du CoDT, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux-ci ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.).

Les renseignements urbanistiques mentionnent que le bien objet des présentes serait concerné par de telles dispositions.

Cependant, après la consultation du portail de la Wallonie pour la localisation des sites SEVESO, par le notaire instrumentant, il apparaît que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site proche classé SEVESO.

### **III. Assainissement du sol**

#### **Information générale**

Le notaire soussigné informera l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait générer un coût imprévu pour le propriétaire; ce dernier pourrait en effet être tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets.

Le notaire soussigné informera l'adjudicataire des dispositions contenues dans le Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, entré en vigueur au premier janvier deux mille dix-neuf lesquelles imposent notamment vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol.

En application du décret, le notaire soussigné remettra à l'adjudicataire l'attestation délivrée en date du trois février deux mille vingt-cinq qui stipule textuellement ce qui suit: « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret des sols* »

Cette parcelle étant en couleur lavande, il en résulte que l'extrait mentionne des données de nature strictement indicative, telles que reprises textuellement ci-dessous :

« *DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (article 12 §4).  
°HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations  
référéncée HISTVDM 004713 : « Fabrique de briques réfractaires (périmètre  
affiné avec des documents de la Bibliothèque d'Andenne et l'Atlas des voiries  
vicinales de 1841) ».*

*Documents associés.*

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M<sup>2</sup></i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	<i>-</i>		<i>-</i>

(...) ».

L'adjudicataire recevra une copie de l'attestation du sol. Le requérant déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE TOUTE VENTE BIDDIT**

### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be – volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire – auxquelles il est procédé en Belgique.

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères *online*, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; *il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;*
- d) en cas de décès du meilleur des enchérisseurs retenus par le Notaire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, *accepté par le vendeur*, soit adjuger aux héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des

enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq minutes précédentes.

Les enchères sont dans tous les cas closes 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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

### **Système d'enchères**

Article 10.

#### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le Notaire.

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les cinq enchérisseurs 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci a pris contact avec lui, pour que ce Notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

- 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. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères *onlines* 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 procès-verbal 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 vendeur** a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

**L'enchérisseur** a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix**

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.

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. 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 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, alinéa 2 du Code civil).

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce

montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%) pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00€)
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de

trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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, fixé actuellement à 5,25%, majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

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

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

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

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

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

- 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.

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. Wal.).

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

#### **Avertissement**

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

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

### **C.LES DÉFINITIONS**

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- **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 après acceptation

de l'enchère ;

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

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
- B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
- C) que le Notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de dix jours ouvrables.
- D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les cinq enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

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

## **D. DISPOSITIONS FINALES**

### 1.- ÉLECTION DE DOMICILE

Le requérant, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

### 2.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

### 3.- SOMMATION

Les créanciers inscrits, ceux qui ont fait transcrire un commandement ou saisie conservatoire et le débiteur, seront sommés un mois au moins avant la vente de prendre communication de ce cahier des charges et d'assister à l'adjudication.

Dans les huit jours de la date du dernier exploit de signification, mention de la sommation, énoncée à l'article 1582 du Code judiciaire, sera faite en marge de la transcription de la saisie au bureau Sécurité Juridique. Les conséquences qui en découlent sont plus amplement décrites dans l'article 1584 du Code Judiciaire.

Si le présent cahier des charges faisait l'objet de contestations, celles-ci ne seraient admissibles que si elles sont présentées au notaire soussigné dans les huit jours de la sommation dont question ci-avant.

### 4.- TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Des recherches réalisées et renseignements obtenus, il ressort que la partie saisie n'est pas assujettie à la TVA.

### 5.- ETAT CIVIL

Conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat, le notaire instrumentant confirme l'identité (nom-prénoms-adresse-date et lieu de naissance) des personnes physiques qui ont comparu devant lui et ce sur la base des documents officiels mentionnés dans la loi (carte d'identité/extrait du registre national).

Afin de satisfaire aux prescriptions de la Loi Hypothécaire le notaire instrumentant certifie sur base des documents officiels (carte d'identité/extrait du registre national/statuts) :

- \* le nom, les prénoms, date et lieu de naissance et adresse de personnes physiques, qui comparaissent devant lui ;
- \* la dénomination, la forme juridique, le siège et le numéro d'entreprise ou d'identification national des personnes morales mentionnées aux présentes.

### 6.- DROIT COMMUN

Indépendamment des conditions reprises aux présentes ou au cahier des charges général, l'adjudicataire devra se conformer à toutes dispositions résultant des lois, règlements et usages même non ici spécifiés

### **CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ**

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

### **DROIT D'ÉCRITURE**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

### **DONT PROCES-VERBAL,**

Fait et passé à Thon-Samson/Andenne, en l'Étude  
Lecture faite, nous, notaire avons signé.