

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES PUBLIQUES
ONLINE SUR BIDDIT**

Conditions de vente

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT-DEUX MARS.**

Nous, Maître **Patrick LAMBINET**, Notaire à la résidence de Ciney.

Procédons à l'établissement **des conditions de vente de la vente online sur
biddit.be des biens ci-après décrits, à la requête de :**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Article 1^{er} – Coordonnées de l'étude

Etude des Notaires associés Patrick Lambinet & Agathe Genin, rue du Condroz
36 à 5590 Ciney.

Téléphone : 083/21.10.50 – 083/21.48.55

Fax : 083/21.44.06

Mail : etude@lgnotaires.be

Article 2- Description des biens – Origine de propriété

DESIGNATION DES BIENS

I. LOT 1 : PREMIERE VENTE

VILLE DE CINEY, première division - CINEY

1/ Un terrain sis en zone d'habitat à front de l'Avenue de Namur d'une contenance mesurée d'après mesurage relaté ci-dessous de treize ares nonante-neuf centiares (13a 99ca) à prendre dans les parcelles cadastrées selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A, numéro 0276S2P0000 et partie du numéro 0259A2P0000, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **A 659 A P0000**.

Rappel de plan :

Tel que ce bien est repris sous liseré jaune et apparaît délimité au plan de division dressé le 13 juillet 2023 par Emeric BROLET, contrôlé par Damien ROUSSEAU, géomètre expert immobilier, agissant pour la SRL « GEOFAMENNE », dont le siège est établi à Beauraing ; ce plan visé ne varietur par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte.

Ledit plan a été déposé auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Service du Plan de la direction régionale Mesures & Evaluations (Cadastré) et inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **91030/10511**.

Les parties déclarent que depuis lors ce plan n'a pas été modifié et qu'elles s'y réfèrent inconditionnellement, en sorte que le plan ci-annexé ne sera pas enregistré mais transcrit.

II. LOT 2 : DEUXIEME VENTE

VILLE DE CINEY, première division - CINEY

2/ Un bois sis en lieudit « L'Eau Al Veau », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section **A**, numéro **0268DP0000**, d'une superficie de nonante-quatre ares vingt-quatre centiares (94a 24ca).

Revenu cadastral non-indexé : quinze euros (15,00€) suivant extrait délivré en date du 05 mars 2024.

III. LOT 3 : TROISIEME VENTE

VILLE DE CINEY, première division - CINEY

3/ Une terre sise en lieudit Haut Bouchat, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section **A**, numéro **0285CP0000**, d'une superficie de trois hectares soixante ares nonante-quatre centiares (3ha 60a 94ca).

Revenu cadastral non-indexé : cent trente-sept euros (137,00€) suivant extrait délivré en date du 05 mars 2024.

Dénommés ci-après : « les biens ».

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

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

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

Origine de propriété

Article 3 - Mise à prix

Lot 1 – Première vente : La mise à prix s'élève à **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65.000,00 €)**.

Lot 2 – Deuxième vente : La mise à prix s'élève à **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €)**.

Lot 3 – Troisième vente : La mise à prix s'élève à **NONANTE-CINQ MILLE EUROS (95.000,00 €)**.

Article 4 - Enchère minimum – Vente online

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

Article 5 - Début et clôture des enchères

LOT 1- Première vente : Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 14 mai 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 22 mai 2023 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

LOT 2- Deuxième vente : Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 14 mai 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 22 mai 2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

LOT 3- Troisième vente : Le jour et l'heure du début des enchères est le *mardi 14 mai 2024 à 14 heures*.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le *mercredi 22 mai 2024 à 14 heures*, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Article 6 - Jour et heure de signature du procès-verbal 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 soussigné :

- *Le mercredi 29 mai 2024, à 16h30 en ce qui concerne la vente du premier lot ;*
- *Le mercredi 29 mai 2024, à 17h00 en ce qui concerne la vente du deuxième lot ;*
- *Le mercredi 29 mai 2024, à 17h30 en ce qui concerne la vente du troisième lot ;*

Article 7 – Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

La présente adjudication **n'est pas soumise** à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Article 8 - Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur la plateforme Biddit ainsi que sur www.notaire.be, www.immoweb.be, et ce, pendant les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Il sera fait pareille publicité pour la revente éventuelle sur folle enchère, le tout à raison d'une par semaine au moins.

Article 9 - Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur place, après avoir été dûment autorisé pour ce faire, par le Notaire soussigné.**

Article 10 - Transfert de propriété

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

Article 11 - Jouissance – Occupation

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS COMPOSANTS LES LOTS 1 ET 3

Les biens vendus sont occupés par *****, en vertu d'un bail à ferme écrit non daté ayant pris cours le 1^{er} avril 1975 pour une durée de 9 ans, *****, prénommé, ayant poursuivi le bail de ses parents, Monsieur et Madame *****. L'adjudicataire est parfaitement informé des conditions dudit bail à ferme et dispense le Notaire soussigné de plus ample description aux présentes. L'adjudicataire aura la jouissance de ces biens par la perception des fermages, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

EN CE QUI CONCERNE LE LOT 3, CONFORMEMENT A LA LOI SUR LE BAIL A FERME, L'ADJUDICATION SERA FAITE SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DU NON EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DU FERMIER OCCUPANT.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la

présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN COMPOSANT LE LOT 2

Le bien est actuellement libre de tout bail.

Le vendeur précise toutefois que le bien repris sous LOT 2 fait l'objet d'une occupation précaire et gratuite par la Province de Namur pour le maintien d'un tuyau d'arrosage sur ledit bien. L'adjudicataire déclare avoir une parfaite connaissance des conditions d'occupation de la Province de Namur.

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, risques et périls, prendre des mesures conservatoires.

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

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

Article 12 - 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. **A ce sujet, le fermier occupant détient un droit de préemption sur le troisième lot qui s'exercera conformément à la loi sur le bail à ferme.**

En ce qui concerne le premier lot, il est précisé que, bien qu'occupé, et conformément à l'article 52, al 1,7° de la loi sur le bail à ferme, le fermier ne jouit d'aucun droit de préemption sur ledit lot dans la mesure où ce lot situé pour la totalité en zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort doit être considéré comme terrain à bâtir sans que des travaux de voirie ne doivent être effectués au préalable.

Article 13 - Etat du bien – Vices

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

la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Article 14 - 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.

Article 15 - Mitoyennetés

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

Article 16 - Servitudes – conditions particulières

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 personnellement établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude ni condition spéciale à l'exception de celles mentionnées ci-après.

La présente vente a lieu sous les conditions spéciales qui figurent dans l'acte reçu le 06 septembre 1973 par Monsieur Jean BASTIN, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Neufchâteau, transcrit, ci-après littéralement reproduites, à savoir:

« Une servitude d'accès et de passage est constituée au profit du sous-sol vendu sur le fonds supérieur de la bande de terrain prédécrite. Cette servitude s'exercera de manière que la canalisation puisse, en tout temps, être surveillée, entretenue et, éventuellement, remplacée par la surface.

Il est également stipulé, à titre de servitude au profit du sous-sol vendu, que les propriétaires du fonds supérieur ne pourront ériger des constructions ni planter des arbres à moins de trois mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, ni modifier le niveau du sol au-dessus de l'emprise acquise, sans autorisation de l'autorité compétente.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, l'Etat aura, sans mise en demeure préalable, le droit de démolir les constructions érigées et de remettre les lieux dans leur état primitif le tout aux frais des contrevenants sans préjudice des dommages et intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu.

Le remblaiement sur la canalisation, sur une longueur de cinquante mètres au départ de la route vers le haut de la prairie est toutefois autorisé à condition de ne pas construire de route à moins d'un mètre de l'axe de la canalisation.

(...)

Art. 10.- La servitude est créée moyennant l'autorisation accordée aux vendeurs de pouvoir effectuer des raccordements sur ladite canalisation pour en avoir l'usage, après une demande écrite, le coût des travaux de ces raccordements et de l'entretien de ces canalisations de raccord étant à charge du demandeur ou de l'utilisateur. Les tuyaux de raccord ne dépasseront pas un diamètre de quinze centimètres, les eaux

déchargées étant du genre agréé par le Ministère de la Santé publique et amenées selon les conditions établies par ledit Ministère.

Art. 11. – Les terres seront replacées dans leur état initial. L’entreprise devra donc séparer les terres végétales des terres sous-soleuses au cours des travaux d’installation, de réparation ou d’amélioration de la canalisation.

La partie endommagée sera réensemencées aux frais du maître de l’ouvrage. Celui-ci installera à ses frais une clôture de préservation de la partie réensemencées. Les clôtures d’enceinte seront remises en état après le passage du matériel de travaux. »

L’adjudicataire déclare avoir pu prendre connaissance depuis le début de la publicité via la plateforme Biddit du plan établi par le service technique de la Province de Namur en date du 06 mars 1972 sur lequel figure l’emplacement de l’emprise en sous-sol vendue à l’Etat Belge aux termes de l’acte précité reçu le 06 septembre 1973 par Monsieur Jean BASTIN, Commissaire au Comité d’Acquisition d’Immeubles à Neufchâteau.

Le vendeur déclare en outre avoir mandaté Monsieur Damien ROUSSEAU, géomètre expert immobilier, agissant pour la SRL « GEOFAMENNE », dont le siège est établi à Beauraing, afin de faire figurer au plan de division préventé établi le 13 juillet 2023 l’emprise en sous-sol ainsi que la zone non aedificandi dont question dans les dispositions ci-avant reproduites. L’adjudicataire déclare avoir également pu prendre connaissance de ce plan de division depuis le début de la publicité via la plateforme Biddit.

L’adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu’elles soient encore d’application et concernent le bien vendu, sans intervention ni recours contre le vendeur et sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Article 17 - 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.

Article 18 - 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.

Article 19 - Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Nonobstant le devoir d’information du vendeur, l’adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à l’adjudication, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l’urbanisme de la commune.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant notamment aux différents permis d'urbanisme.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- 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.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la ville de Ciney, le 21 avril 2023, dont l'adjudicataire recevra copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

*« En réponse à votre demande d'informations du 23/03/2023 réceptionnée en date du 23/03/2023, relative à un bien situé en divers lieux-dits à 5590 Ciney paraissant cadastré ou l'ayant été Division 1, section A n⁰259A2, 259P, 268D, 276R2, 276S2, 285C - Division 1, section B n⁰394B2, 394F2, 394K2, 397D, 397F2, 397G2 appartenant à ***.*

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial, ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause est situé, en tout ou en partie:

1. en ZONE AGRICOLE pour les biens section A n⁰259P, 276R2, 285C, section B n⁰394B2, 394F2, 394K2, 397D, 397F2, 397G2

pour partie en ZONE AGRICOLE et pour partie en ZONE D'HABITAT pour le bien section A n⁰259A2

en ZONE D'HABITAT pour le bien section A n⁰276S2

en ZONE FORESTIÈRE pour le bien section A n°268D au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2. sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique:

° Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

3. en Zone agricole pour les biens section A n°259P, 276R2, 285C, section B n°394B2, 394F2, 394K2, 397D, 397F2, 397G2

pour partie en Zone agricole et pour partie en Zone d'habitat résidentiel en périphérie pour le bien section A n°259A2

en Zone d'habitat résidentiel en périphérie pour le bien section A n°276S2

en Zone forestière pour le bien section A n°268D au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 22 octobre 2012 et entré en vigueur le 5 août 2013 (les prescriptions littérales et les plans sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;

4. au Guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (anciennement Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité) adopté définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 15 décembre 2014 par arrêté ministériel du 14 octobre 2015 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016 (les prescriptions littérales sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;

5. le bien section A n°285C est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien Rapport urbanistique et environnemental) PCA RONVEAUX, approuvé par arrêté ministériel du 04/05/2016 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

6. le bien section A n°268D est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local « de la Lienne » approuvé par arrêté ministériel du 10/12/1999 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Le bien en cause (selon l'information disponible dans la base de données informatique communale)

1. n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

2. n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} septembre 2010 ;

3. n'a pas fait l'objet de permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1996 ;

4. n'a pas fait l'objet de déclaration urbanistique délivrée après le 1^{er} janvier 1996 ;

5. n'a pas fait l'objet de permis unique délivré après le 1^{er} janvier 2010 ;

6. n'a pas fait l'objet de permis d'environnement délivré après le 1^{er} janvier 2010 ;

7. n'a pas fait l'objet de déclaration environnementale délivrée après le 1^{er} janvier 2015 ;

8. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;

9. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;

10. n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique et/ou environnemental (pour rappel, l'absence de constat d'infraction urbanistique ou

environnemental n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet);

11. n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;

12. n'a pas fait, à notre connaissance, l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité (pour rappel, l'absence de constat par la commune n'exclut pas l'existence d'un rapport émis par une autre instance. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet);

A notre connaissance, le bien dont question:

1. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

2. les biens section A n⁰259A2, 276S2, section B n⁰394F2, 394K2, 397F2, 397G2 sont traversés par un ou plusieurs axes de ruissellement concentré .

3. le bien section A n⁰268D est situé à proximité d'un cours d'eau ;

4. le bien section A n⁰268D est situé en zone d'aléa d'inondation faible ;

5. les biens section B n⁰394F2, 394K2, 397F2, 397G2 sont situés en zone d'aléa d'inondation moyen;

6. les biens section A n⁰259A2, section B n⁰397F2 sont situés en zone d'aléa d'inondation élevé ;

7. les biens section A n⁰268D, 285C sont situés à proximité d'un point de vue remarquable ;

8. est situé en zone de protection de captage Vivaqua : zone 3 ;

9. les biens section B n⁰394F2, 394K2, 397F2, 397G2 sont situés en zone de protection de captage de type llb : prévention éloignée;

10. les biens section A n⁰276S2, section B n⁰394F2 sont situés en zone d'assainissement Collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse-Amont (cfr <http://www.spge.be>) ,

11. le bien section A n⁰276S2 est situé le long d'une voirie Régionale ;».

Pour autant que de besoin, il est rappelé que seuls les biens cadastrés sous section A, numéros 259A2/pie, 268D, 276S2 et 285C font partie de la présente vente.

Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui mentionné ci-avant dans la réponse de l'urbanisme, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE ;

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés (actuellement sites à réaménager (SAR)) ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance certains des biens prédécrits **se trouvent** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement. A ce propos, le vendeur précise notamment que :

- les biens cadastrés section A n^o259A2, 276S2 sont traversés par un ou plusieurs axes de ruissellement concentré .

- le bien cadastré section A n^o268D est situé à proximité d'un cours d'eau ;

- le bien cadastré section A n^o268D est situé en zone d'aléa d'inondation faible ;

- le bien cadastré section A n^o259A2 est situé en zone d'aléa d'inondation élevé.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessus dans les renseignements urbanistiques, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers **sous réserve de ce qui est dit ci-avant dans les conditions spéciales en ce qui concerne le lot 1.**

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT.

Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance :

- les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

- sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1er avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 du CoDT précité et constitue une infraction urbanistique. Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur déclare que les biens sont actuellement affecté à usage de terrains agricoles ou de bois.

Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne

prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Division

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, la présente vente (en ce qu'elle divise l'ensemble constitué par les parcelles cadastrées section A, numéros 276S2, 259A2, 276R2, 259P et section B, numéros 394F2, 394B2, 397D, 394K2, 397G2 et 397F2) a fait l'objet d'une notification de division à l'administration communale de Ciney et la Direction Générale régionale de Namur de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, du Service Public de Wallonie, par lettres recommandées en date du 13 juillet 2023. Les parties comparantes Nous ont en effet déclaré que, suite à cette division, les « lots » ainsi formés recevront l'affectation suivante:

. le lot un (constitué de l'actuel parcelle 276S2 et d'une partie de l'actuelle 259A2) est destiné à la construction (terrain à bâtir). La contenance mesurée de 13a 99ca se trouve pour la totalité en zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.

. lot deux (composé du solde des parcelles cadastrales) est destiné à conserver sa nature et destination actuelle de terrains situés en zone agricole.

L'administration communale de Ciney a répondu par courrier daté du 31 juillet 2023 ce qui est ci-après reproduit par extraits :

« *LE COLLÈGE COMMUNAL :*

Vu le courrier des Maitre LAMBINET-GENIN daté du 13/07/2023 et reçu en nos bureaux le 17/07/2023 relatif à la division du bien suivant : - le division, CINEY, section A n°259A2- 259P- 276R2- 276S2 - le division, CINEY, section B n°394B2- 394F2- 394K2- 397D- 397F2- 397G2 ;

Attendu que le projet de division suscite l'observation suivante qui devra figurer dans l'acte de vente, conformément à article D. IV. 102 du nouveau Code du Développement Territorial :

Planologie :

Le bien sis en divers lieux-dits à Lienne à Ciney est situé en ZONE AGRICOLE et ZONE D'HABITAT au Plan de Secteur et en Zone agricole et Zone d'habitat résidentiel en périphérie au Schéma de Développement Communal.

EMET :

un avis favorable sur cette division.

Par ailleurs, le C.C. ne prend (conformément à l'article D.IV.99 du CoDT) aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 tant que les parcelles ne sont pas valablement équipées. Le collège se réservant le droit d'exiger que l'équipement soit à charge des futurs demandeurs.

L'analyse exposée dans le présent document ne lie en rien le Collège communal et les services de l'administration pour l'instruction des futurs dossiers, Le collège communal et les services de l'administration ne se positionneront définitivement sur une éventuelle demande de permis qu'après réception d'un dossier dûment complété, des avis sollicités dans le cadre de ladite demande, des documents déposés au dossier ou reçus de toutes instances susceptibles d'éclairer l'autorité ainsi que des résultats des éventuelles mesures de publicité qui seront mises en œuvre et sur base de l'ensemble de la législation en vigueur,

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an que dessus."

La Direction Générale régionale de Namur a répondu par courrier daté du 04 août 2023 ce qui est ici reproduit par extraits :

En réponse à votre demande du 13 juillet 2023, j'ai l'honneur de vous informer que la division ayant pour objet les ventes des biens en cause comme terrain à bâtir et terrain en zone agricole appelle de ma part les observations suivantes :

1. Les biens considérés sont repris :

-Au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres en bordure de voirie (ART. D.II.24 du CoDT) et en zone agricole pour le surplus (ART. D.II.36 du même Code).

-Dans le périmètre d'un schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal le 22 octobre 2012 et entré en vigueur le 6 août 2013, en zone d'habitat résidentiel en périphérie.

2. Les biens sont traversés par des axes de ruissellement aléa faible, moyen et élevé (pour le terrain à bâtir en aléa faible).

3. La densification proposée est inférieure aux 15 à 20 logements par hectare prévus par le schéma de développement communal. »

L'adjudicataire reconnaît avoir pu prendre connaissance d'une copie de la réponse de la Commune et de la Direction Générale régionale de Namur, depuis le début de la publicité par la publication qui en a été faite sur la plateforme Biddit, et en avoir parfaite connaissance.

Il est rappelé que les avis formulés par les autorités ne valent qu'à titre de simples renseignements.

Servitudes « par destination du propriétaire » 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 appartiennent à des propriétaires distincts, une situation de fait constitutive de servitudes. Ces servitudes trouvent leur origine soit dans la « destination du propriétaire » consacrée par l'article 3.119 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 propriétaire 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...

Observatoire Foncier Wallon

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 toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que certains biens présentement vendus sont situés en tout ou en partie en zone agricole au plan de secteur, savoir les

biens cadastrés section A, numéros 259A2 et 285C. Le vendeur déclare en outre que ces biens ainsi que la parcelle 276S2 (située en zone d'habitat au plan de secteur) sont exploitées par **** en vertu du bail à ferme prévanté.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant

Code wallon du Logement

L'adjudicataire déclare que son attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

* sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

* sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

* ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Conduites et canalisations souterraines

En outre, l'adjudicataire se déclare averti de la possibilité de vérifier sur le site internet du CICC (<http://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans les biens ou à proximité des biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés aux biens.

- Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'une déclaration de classe III, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

Pour chaque parcelle prédécrite, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 05 mars 2024 énonce chaque fois ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de ces extraits conformes.

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu de ces extraits conformes, préalablement à l'adjudication par la publication qui en a été faite sur la plateforme Biddit depuis le début de la publicité.

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

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, l'adjudicataire déclare qu'il entend les affecter aux usages suivants :

- « Résidentiel » en ce qui concerne le lot 1 ;
- « Naturel » en ce qui concerne le lot 2 ;
- « Agricole » en ce qui concerne le lot 3.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner à chaque bien.

3) Soumission volontaire

Ni le vendeur, ni l'adjudicataire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, §6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

CertIBEau

Pour chaque bien, le vendeur déclare :

- Qu'il n'a pas été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance aucun bien vendu ne fait l'objet d'un [CertIBEau](#).

L'adjudicataire est parfaitement informé de la législation en la matière et fera son affaire personnelle du raccordement du bien prédécrit à la distribution publique de l'eau, à ses frais et sans recours contre le vendeur.

Autres polices administratives

Néant

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre 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

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.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pour autant que de besoin compte tenu du caractère non bâti des biens présentement vendus, l'adjudicataire est informé qu'il devra prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

Compétence judiciaire – Droit applicable

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celles des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

Prime première enchère

Il est expressément dérogé aux conditions générales de vente en ce que la présente adjudication ne donnera pas lieu au bénéfice d'une prime au profit du premier enchérisseur.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,) ; 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 personnes désignées 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 mécanisme du sablier dont question ci-après.

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au 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 € 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 :

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

une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

Le 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 € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

La présente vente n'est, en l'espèce, pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire de sorte que l'adjudication sera ferme et définitive.

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du C. civ.).

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.

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-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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage

ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne 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 où 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. PROCURATION

Par la signature du procès-verbal d'adjudication publique, le requérant et chaque adjudicataire confèrent tous pouvoirs à :

- 1) Mademoiselle Virginie RAU, juriste, à Marloie;
- 2) Madame Axelle JADOUL, collaboratrice, à Sohiere;
- 3) Madame Tania OLEFFE, juriste, à Orbais ;
- 4) Madame Lorraine TYLAMMA, collaboratrice, à Namur ;
- 5) Madame Caroline RASQUIN, juriste, à Ciney.

Agissant ensemble ou séparément à l'effet de le représenter à l'acte de quittance, acte de radiations hypothécaires, procès-verbal d'adjudication du bien prédécrit, et éventuel acte d'ordre, en vue de renoncer irrévocablement à la **subrogation légale** qui

s'opérera au profit de l'adjudicataire dans les droits de créanciers inscrits du chef de paiement de son prix et conformément à l'article 5.220,3° du Code Civil.

Aux fins ci-dessus, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les requérant, vendeur et adjudicataire feront élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur de même que les clauses, charges et conditions générales et sauf dérogation aux présentes et/ou au procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

FRAIS

Il est précisé que le déficit éventuel entre les frais réels et le tantième réclamé à l'adjudicataire sera considéré comme faisant partie des frais privilégiés.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissance des personnes physiques tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

6/ DROIT D'ECRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Ciney, à la date précitée, et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la Loi, et partielle des autres, les parties ont signé avec Nous, Notaire.