

Vente publique BIDDIT – Cahier des charges

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le huit avril

Devant le notaire **Yves Somville à Court-Saint-Etienne**,

Ont comparu les parties identifiées ci-dessous, lesquelles ont requis le notaire prénommé de procéder à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous.

I. PARTIES À L'ACTE.

Identité des vendeurs.

Ci-après dénommés ensemble « **LE VENDEUR** ».

II. EXPOSE PREALABLE.

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. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

SRL « N² NOTAIRES »

Boucle Joseph Dewez, 1

1490 COURT-SAINT-ETIENNE

Téléphone : 010/61.22.40

info@n2notaires.be

III. PREALABLE : DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MONT-SAINT-GUIBERT- troisième division - Héவில்

Une maison d'habitation avec dépendances sise Rue de Blanmont 41, cadastrée selon titre section B, numéro 253/b2, pour une superficie de septante-huit centiares (78ca), et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 253B2 P0000, pour une même superficie (78ca).

Revenu cadastral non indexé :

Le revenu cadastral total des biens s'élève à trois cent quatre-vingt-six euros (€ 386,00)

Les parties déclarent que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Le vendeur déclare ne pas avoir réalisé de travaux susceptibles, à sa connaissance, d'entraîner une révision du revenu cadastral ou pour lesquels une déclaration de fin de travaux doit encore être réalisée auprès de l'administration du cadastre.

Les parties ne peuvent pas garantir que ce revenu ne sera pas indexé ou révisé.

Contrats de raccordement.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Origine de la propriété.

Titre.

L'Adjudicataire se satisfait de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger qu'une expédition des présentes à ses frais.

MODALITÉS DE LA VENTE

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté.

Mise à prix

La mise à prix est fixée à **cent quarante mille euros (€ 140.000,00)**.

Enchère minimum

Le montant minimum des enchères (aussi dénommé « *pas d'enchère* ») est fixé à mille cinq cents euros (1.500,00-€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum **mille cinq cents euros** doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères :

Le jour de début des enchères est fixé le **mercredi 3 juin 2026 à 15 heures**, et le jour de clôture des enchères est fixé le **jeudi 11 juin 2026 à 15 heures**, sous réserves d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du 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, dans les 10 jours ouvrables suivant la fin des enchères, sur proposition du notaire.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats acquéreurs **chaque mercredi de 16 :30 à 18 :30 et chaque samedi de 10 :00 à 12 :00**, sur rendez-vous préalable avec *******, propriétaire indivis, rendez-vous est à prendre par en le contactant au 0473/50.37.85, et **ce à partir du samedi 18 avril 2026 jusqu'au mercredi 10 juin 2026 inclus**.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, **il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

SITUATION HYPOTHECAIRE-REGISTRE DES GAGES

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, 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.

PROPRIETE – RISQUES - ASSURANCE

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

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

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

JOUISSANCE-OCCUPATION-ABONNEMENTS-IMPOTS

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

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

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le

loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après complet paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

ÉTAT DU BIEN – VICES - GARANTIES

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

Le Vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'Acquéreur a pu lui-même constater, et qui sont, dès lors, réputés connus de lui.

L'Adjudicataire sera sans recours contre le Vendeur pour raison de vices cachés, par dérogation expresse aux articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil, mais uniquement dans la mesure où le Vendeur ne les connaissait pas.

Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de méréule ou d'amiante.

L'Adjudicataire se déclare parfaitement informé par le Vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le Bien est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés. Il se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien est ancien et présente un état de vétusté important, impliquant la réalisation de travaux de rénovation, voire de transformation.

Il est expressément porté à la connaissance des amateurs que le bien présente divers désordres et défauts apparents, en ce compris, sans que cette énumération soit limitative :

- **Des traces d'humidité, moisissures, infiltrations ou phénomènes de condensation, notamment au niveau des murs, plafonds et sols, ainsi que la possibilité la possibilité d'humidité provenant du sol et remontant dans les murs, ou de tout autre problème d'humidité, quelle qu'en soit l'origine;**
- **L'état ancien et potentiellement non conforme des installations techniques, notamment sanitaires et de chauffage ;**
- **L'état de la toiture et des éléments de couverture, dont l'étanchéité, l'isolation et la durabilité ne sont pas garanties ;**

Les amateurs sont invités à visiter le bien et à prendre toutes informations utiles avant de formuler une offre. En participant à la vente, l'adjudicataire reconnaîtra acquérir le bien dans l'état précité, avec toutes ses qualités et défauts apparents ou cachés, sauf dol.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra

supporter même s'il ne les connaissait pas.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après, Le Vendeur déclare que :

- son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude, active ou passive ;

- depuis qu'il est propriétaire du bien, il n'a concédé aucune servitude à son sujet ; et

- à sa connaissance, aucune servitude non apparente ne grève le bien.

Cette déclaration ne peut conférer aucun droit à un tiers au présent acte, ni affecter les droits dont un tel tiers bénéficierait aux termes de la loi ou d'un titre régulier et non prescrit.

Le titre de propriété daté du 2 décembre 1977, dont mention dans l'origine de propriété, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

« **CONDITIONS SPECIALES**

Dans l'acte reçu par le notaire Kumps de Marbais et rappelé à propos de l'origine de la propriété, il est dit ce qui suit :

" Le lot III appartient aux vendeurs. La cave sous partie hachurée en vert sous le lot II ne fait pas partie de la vente et est réservée au lot III. Les acquéreurs devront faire obstruer à leurs frais la porte de la véranda en A, charge estimée cinq cents francs pour le fisc. La descente de gouttière en B est commune aux lots I et II ».

L'Acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du Vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le Vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

a. Prescriptions urbanistiques

1. INFORMATION GENERALE

Sans décharger pour autant le vendeur conformément à ses obligations en matière d'urbanisme reprises notamment ci-dessous, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que son attention a été attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, 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 aux différents permis d'urbanisme.

Contrôle subsidiaire du Notaire

Le Notaire soussigné rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;
- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- cette obligation n'intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles.
- son intervention ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).
- il n'appartient en effet en aucune façon au Notaire soussigné d'inspecter le bien vendu « avec bêche et foreuse » pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il appartient en outre aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que :

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

2. LETTRE DE LA COMMUNE ET INFORMATIONS

Le courrier de la Commune de Mont-Saint-Guibert adressé au notaire Somville, soussigné, en date du 3 février 2026, dont l'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie, stipule textuellement ce qui suit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations datée du 15/01/2026, relative à un bien sis rue de Blanmont 41 cadastré Sème division, Héவில்lers, section B numéro 253B2, répertorié comme «ferme», nous avons l'honneur de vous communiquer les informations visées, notamment, aux articles D IV.99 et D IV.100 du Code du Développement Territorial CoDT.

Situation juridique

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le bien est inscrit dans le périmètre du

- Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. (A.R. du 28/03/1979), en zone d'habitat (100%);
- Plan communal d'aménagement: non;
- Permis de lotir non périmé: sans objet;
- Site archéologique: non;
- BDES: non;

URBANISME

Le bien a fait l'objet

- du (des) permis d'environnement suivant(s): aucun;
- du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivants(s): aucun;
- du (des) certificat(s) d'urbanisme 1 récent(s) suivant(s): aucun;
- du (des) certificat(s) d'urbanisme 2 récent(s) suivant(s): aucun;
- d'infraction(s) en matière d'urbanisme:
 - «Infractions»: (ce renseignement ne concerne que les infractions dûment constatées et n'implique nullement une certification du bâtiment!) non;
 - Constat communal (sans formalisation de l'infraction): sans objet;

Le bien est frappé

- D'alignement: non et d'une zone de recul: non;
Il n'existe pas de règlement communal d'urbanisme.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Site « NATURA 2000 »

Il n'existe aucun site « NATURA 2000 » sur le territoire communal.

RADON: Class 2a (5-10% >300 Bq/m³)

Nous attirons également l'attention sur la présence de RADON.

Renseignements, dépistage et évaluation du risque auprès du service provincial de l'environnement - 010/23.63.23 ou auprès de l'agence fédérale de contrôle nucléaire (AFCN) —02/289.21.11

e-mail : info@fanc.fgov.be

Risque « SEVESO »

Une partie de notre territoire (plateau du Chenoy) est incluse dans la zone de vigilance (rayon de 8450 mètres) d'un site SEVESO implanté à Villers-La-Ville (Tilly).

Il n'existe aucun autre site SEVESO dans un rayon de 2000 mètres autour de l'entité.

Périmètre protégés

Le bien est inclus dans le périmètre

- *de protection des eaux souterraines: non;*
- *d'une zone protégée en matière d'urbanisme et pour laquelle s'applique le règlement général sur les bâtisses: non;*
- *d'un site d'activité économique désaffecté: sans objet;*
- *d'un remembrement: oui;*

Egouttage

- *Situation au Plan Assainissement par Sous bassin Hydraulique (PASH): épuration collective;*

Le bien est raccordé :

- *à un réseau d'égout: donnée inconnue;*
- *à un réseau d'aqueduc: sans objet;*

Inondations

Le bien est situé en zone inondable répertoriée

- *Suivant la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (sous-bassin hydrographique « Dyle-Gette ») en zone: sans objet;*
- *Suivant l'expertise communale (risque d'inondation liée aux ruissellements): sans objet;*

Equipement

Le gestionnaire de la voirie est la commune ;

En ce qui concerne les équipements spécifiques de la voirie, il convient de prendre les renseignements auprès des sociétés de distribution suivantes :

- *Distribution d'eau: IECBW, rue Emile François, 27 à 1474 GENAPPE (067/280.111)*
- *Gaz et électricité: ORES, avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain-La-Neuve (078/15.78.01)*

CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES

Le bien est inscrit

- *sur une liste de sauvegarde ou de classement: non;*
- *sur la liste des arbres et haies remarquables: non;*

DIVISION

Remarque sur la division proposée (article 90 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) : sans objet ;

Il appartient au Notaire chargé de la division d'un bien pour créer un lot à bâtir d'en informer immédiatement les sociétés de distribution précitées. Cette formalité est obligatoire ; A défaut, le nouveau lot ainsi créé ne sera pas considéré comme terrain équipé et, par voie de conséquence, ne pourra pas être qualifié de terrain à bâtir.

AUTRES RENSEIGNEMENTS

- *Nous attirons l'attention sur les servitudes liées à:*
- *L'atlas des chemins: sans objet;*
 - *L'atlas des cours d'eau: sans objet;*
- *Droit de préemption: sans objet;*
 - *Expropriation: sans objet;*
 - *Servitude publique aérienne ou autre connue des services communaux: sans objet;*
 - *Insalubrité du (des) logement(s): sans objet;*
 - *Le bien a fait l'objet d'un permis de location: sans objet;*
- *Autre(s) remarque(s): aucune remarque.*

Conformément à la décision du conseil du 25/09/2008, les présents renseignements font l'objet d'une taxe forfaitaire. Une invitation à payer vous sera envoyée prochainement par le service comptabilité.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. ».

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT »), le vendeur déclare sur la base de la lettre de la ville dont mention ci-dessus ainsi que sur base de la recherche effectuée sur le site du Géoportail wallon, que :

1. Aménagement du territoire

- le bien se trouve en zone **d'habitat** au plan de secteur de **Wavre-Jodoigne-Perwez** ;

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

-le bien n'est pas soumis au droit de préemption ;

-le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un des périmètres 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 ;

-le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- le bien n'est pas 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.

3. Protection du patrimoine

-le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

4. Données techniques – Équipements

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « **égouttage** », et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- il 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

-le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

-conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique.

6. Patrimoine naturel

-le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Permis et autorisations

Le Vendeur déclare que le Bien :

- N'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, de lotir, d'urbanisation ni de bâtir non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'est pris 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 bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter

Le notaire instrumentant rappelle :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

3. SITUATION EXISTANTE

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci à l'exception de ceux visés par le permis de constructions groupées dont question ci-dessus.

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

Le vendeur garantit qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien

dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation**. Il déclare que, 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 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, al. 1^{er} à 3, et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4.

b. Observatoire foncier

Le notaire a l'obligation de notifier à foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

c. Droit de préemption - autorisation

Le bien objet de la présente vente n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

e. Code wallon de l'habitation durable

Les comparants déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

-sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et pour les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²), pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants et habitations légères.

Ceci ne s'applique cependant pas :

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes ;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes

majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code, liées par un contrat de colocation.

-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 ;

-sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage, ni de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m², loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ni ne consiste en une habitation légère au sens dudit code.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier;

- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

d. Environnement – Gestion des sols pollués – Energie

1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une déclaration de classe 3 de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

2. ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 15 janvier 2026 énonce notamment ce qui suit :

« **SITUATION DANS LA BDES**

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

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

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

Non

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

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication, du contenu des extraits conformes.

B. Déclaration de destination

L'adjudicataire entendra affecter le bien à l'usage suivant : «Résidentiel ».

C. 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, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans qu'on exige de lui des investigations préalables :

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

3. CITERNE À MAZOUT

L'attention du vendeur et de l'adjudicataire est attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu contient une citerne à mazout aérienne de 1.000 litres, de sorte que la législation en la matière n'est pas applicable.

4. CONTRÔLE DES CHAUDIÈRES

L'adjudicataire déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1 er) :
 - combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
 - combustibles liquides (mazout) : tous les ans
 - combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période

maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet le vendeur déclare que le bien présentement vendu est équipé d'une chaudière au mazout.

Le vendeur déclare ne pas disposer de l'attestation de contrôle et d'entretien.

e. Dossier d'intervention ultérieure (Diu)

Le vendeur reconnaît avoir été éclairé par le Notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le 1^{er} mai 2001, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'existe aucun dossier d'intervention ultérieure.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure 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 informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

f. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien constitue une unité PEB résidentielle au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20260202004378 et se rapportant au bien a été établi par Jérémy Delvigne, certificateur PEB agréé, le 02/02/2026 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : G
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 61 890
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 536

g. Contrôle de l'installation électrique

Le Vendeur déclare que le bien objet de la vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1 du livre 1 annexé à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique et que l'installation électrique répond à la définition de la sous-section 8.4.2.1 dudit livre 1.

Dans le procès-verbal du 30 janvier 2026, la société Certinergie ASBL a constaté que **l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du Livre 1.**

L'adjudicataire a reçu une copie dudit procès-verbal, l'exemplaire original sera remis après complet paiement du prix et frais.

L'Adjudicataire reconnaît être informé du fait qu'il aura l'obligation d'adapter cette installation audit Livre 1 et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique (procès-verbal d'adjudication).

h. Servitude légale fluxys

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

k. CERTIBEAU

Le Vendeur déclare :

- que le Bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le Bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

L'Acquéreur dispense expressément le Vendeur de lui en remettre un.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE ONLINE 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.

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de

clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Système d'enchères

Article 10. Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir

un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13.

Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) 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 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 **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à

condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur bidbit.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 1251-2° de l'ancien 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.

Cautions

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. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

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 877 de l'ancien 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 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, 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 habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. **PROCURATION¹**

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

1. Madame Juliette André, collaboratrice du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1

2. Tous collaborateurs de la société à responsabilité limitée dénommée « n² notaires », BCE numéro 1008.595.904, ayant son siège à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub.1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

¹Lorsque le vendeur est un pouvoir public, il ne peut pas faire usage de la procuration sauf si une délégation de pouvoir/de signature à un collaborateur notarial est prévue par un texte à valeur législative, auquel cas il conviendra alors de vérifier l'étendue de la délégation et adapter la procuration en conséquence.

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

DÉCLARATIONS FINALES

Confirmation de l'identité.

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

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du domicile, du lieu et de la date de naissance des parties.

Dispense d'inscription d'office.

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Droit d'écriture.

Conformément aux articles 3 et suivants du Code des Droits et Taxes Divers, le notaire instrumentant constate que le droit d'écriture à percevoir pour le présent acte s'élève à cent euros (100,00 €).

DONT PROCES-VERBAL,

Établi en mon étude à Court-Saint-Etienne, à la date sus indiquée, et après lecture intégrale et commentée, signé par les parties comparantes et nous, Notaire.