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

N°.	Conditions de vente	2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le vingt-sept octobre.
Nous, Maître **Maude HUGARD**, notaire à la résidence de Walcourt, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

PLAN :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Exposé préalable – actes de procédures – identification ;
B. Les conditions spéciales ;
C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
E. Le(s) procuration(s), si reprise(s) et dispositions finales.

A. EXPOSE PREALABLE – ACTES DE PROCEDURES – IDENTIFICATION

EXPOSONS PREALABLEMENT CE QUI SUIT :

(…)

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE WALCOURT - Première division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Notre-Dame numéro 63, cadastrée, suivant titre, section A, numéro 127Z3 et 127V3 et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, **section A, numéro 0127V3P0000 et 0127Z3P0000**, d'une superficie de trois ares quatre-vingt-cinq centiares (3 a 85 ca).
Le revenu cadastral non indexé du bien est de trois cent quatre-vingt-huit euros (388,00 €).
Ci-après dénommé « ***le bien*** »,

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

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

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

CET EXPOSE FAIT,

Nous avons, conformément aux articles Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la **vente online sur biddit.be** du bien ci-avant décrit.

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, il y a lieu de considérer que les obligations mises à charge du vendeur par les clauses et conditions reprises ci-dessous ne peuvent faire l'objet d'un quelconque recours de la part de l'adjudicataire contre la partie requérante qui ne se substituera en rien aux obligations du vendeur.

Il en est ainsi, notamment, à titre exemplatif et nullement limitatif, des obligations, déclarations ou engagements résultant des articles relatifs :

- à la garantie des vices cachés ;
- à la garantie de mitoyenneté ou de non mitoyenneté ;
- à la garantie quant aux servitudes et analyse du titre de propriété
- à la déclaration quant à l'existence d'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou d'un réservoir de combustible ;
- à la déclaration quant à la renonciation à d'éventuelles indemnités dues à raison de dommages ou pollution du sol ;
- à l'action et garantie en application de l'article 1792 de l'ancien Code civil ;
- à l'obligation du vendeur en sa qualité de gardien du bien entre l'adjudication et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Le bénéfice des garanties et recours instauré au profit du vendeur par l'article 28 des conditions générales (exécution forcée, résolution et revente sur folle enchère) est transféré à la partie requérante.

*

* *

B. LES CONDITIONS SPÉCIALES

Description du bien

La désignation du bien mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales. Ces dernières ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement, et ne font pas la convention des parties.

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 meubles ne sont pas compris dans la vente.

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.

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

Visites

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

Séance d'information – lecture du cahier des charges

Une séance d'information visant à permettre au notaire Maude HUGARD de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **mercredi 25 novembre 2026 à 16 heures 30** en l'étude.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire, mais est vivement recommandée.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à soixante mille euro (60.000,00 €).

Enchère minimum

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.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **1er décembre 2026 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **9 décembre 2026 à 10 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **9 décembre 2026 à 17 heures**.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par les débiteurs saisis.

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.

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

Jouissance – Délaissement

L'adjudicataire en aura la jouissance à partir du paiement de l'intégralité du prix de vente, des frais et des éventuels intérêts de retard, par la prise de possession réelle et personnelle.

S'il devait s'avérer que l'immeuble est occupé, la partie saisie et/ou les occupants à titre précaire éventuels ser(a)(ont) sans droit quelconque dans le bien vendu deux mois à compter de la date de signification, à la partie saisie ou à qui de droit, de l'extrait du procès-verbal d'adjudication prévu à l'article 1598 du Code judiciaire.

A l'échéance dudit délai, la partie saisie et/ou les occupants à titre précaire éventuels délaisser(a)(ont) le bien et le mettront à la disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis, avec l'aide au besoin de la force publique, sur simple production par l'adjudicataire de la grosse du procès-verbal d'adjudication définitive.

Droit de préemption – Droit de préférence

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires saisis quant à l'existence éventuelle de droits de préemption ou de préférence, de promesses de vente ou de rachat conventionnelles.

Sous réserve des renseignements recueillis dans le cadre des recherches effectuées par le notaire instrumentant, aucun droit de préemption ou de préférence n'a été porté à sa connaissance.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge, le cas échéant, sous la condition suspensive du non-exercice des droits de préemption ou de préférence dont pourrait bénéficier toute personne en vertu de la loi ou d'une convention.

L'exercice de ces droits aura lieu dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales ou conventionnelles applicables.

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à l'existence éventuelle de servitudes conventionnelles autres que celles résultant des titres consultés.

Il est renvoyé, à cet égard, aux dispositions particulières reproduites ci-après, sans garantie quant à l'existence d'autres servitudes susceptibles de grever ou d'avantager le bien.

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

Il résulte des titres de propriété consultés que les biens prédécrits sont susceptibles d'être grevés des servitudes et conditions particulières suivantes, dont la teneur est reproduite ci-après à titre d'information, sans garantie quant à leur maintien, leur portée ou leur exercice actuel :

« RAPPEL DE CONDITIONS SPÉCIALES

D'un acte du quinze octobre mil neuf cent un du notaire Alfred LEFEBVRE à Walcourt, portant vente par Monsieur Auguste COLLIN à Monsieur Armand DESCOTTE d'un bien décrit comme suit : "Une maison ayant deux places et corridor au rez-de-chaussée, deux places à 1 'étage, grenier, cave, fournil souterrain, avec la juste moitié du bâtiment servant de latrines et du jardin derrière, le tout sis à Walcourt, lieu-dit Jean Bonnier, en descendant à Gerlinpont contenant environ quatres ares, tenant du midi à la route, du couchant à la maison et l'autre moitié du jardin vendus à Monsieur Emile COECKELBERG, du nord à LECHAT et du levant à un jardin appartenant au vendeur", il est extrait ce qui suit :

"11 est notamment ici mentionné que la haie qui sépare le jardin du vendeur au nord-est de celui ci-dessus vendu, est et devra rester mitoyenne et sera entretenue à frais communs et conformément d'ailleurs à ce qui est stipulé dans 1 'acte de vente par Monsieur Coekelberg, prénommé, passé ce jour devant Maître Mangin, notaire à Walcourt, que la limite séparant le bien ici vendu d'avec celui vendu à Monsieur Coekelberg sera d'abord le milieu du mur séparant les bâtiments, puis le milieu du mur séparant les latrines, puis ensuite la continuation de la première ligne précitée jusqu 'au bord nord-ouest de la première terrasse ; de là, elle fera angle droit vers le sud-ouest pour reprendre ensuite la direction vers le nord-ouest de manière à ce que la superficie du bien ici vendu soit égale à celle du bien vendu à Monsieur Coekelberg, étant seulement observé que la superficie de la ruelle régnant le long du mur sud de la maison de Monsieur Coekelberg n'entre pas en ligne de compte. Néanrnoins, cette ruelle pourra être utilisée par les acquéreurs aux présentes ; ceux-ci et leurs ayants-droit pourront passer librement non seulement par cette ruelle mais encore sur le jardin de Monsieur Coekelberg. II a été, à cet effet, créé par 1 'acte devant Maître Mangin et il est confirmé par les présentes au profit des acquéreurs en celles-ci et ayants-droit une servitude de passage le long du mur ouest de la maison vendue à Monsieur Coekelberg et ce sur une largeur égale à celle de la ruelle précitée. Cette servitude s'exercera donc en contournant le bâtiment dudit Monsieur Coelkelberg et en utilisant à cet effet ladite ruelle depuis la rue jusqu'à 1 'angle nord-ouest

dudit bâtiment . Cette servitude pourra néanmoins être reportée plus bas dans le jardin au cas où Monsieur Coekelberg ou des successeurs construiraient derrière sa maison un bâtiment contigu à ceux existants ; elle s'exercerait également le long du nouveau mur. Au cas où il y aurait à construire un édifice quelconque au dessus la ruelle longeant le mur sud de la maison de Monsieur Coekelberg, la construction devra laisser un espace de deux mètres au dessus du sol, de façon à ce que le passage reste libre sur cette ruelle jusqu'à cette hauteur."

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

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Prescriptions urbanistiques

Information circonstanciée

Le notaire soussigné a écrit à la Commune de Walcourt en date du 7 août 2026 pour solliciter les renseignements prévus par les articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT.

En date du 27 août 2026 (envoyée le 26 octobre 2026), la Commune de Walcourt nous a adressé sa réponse reprenant les termes suivants :

« (...)

Les biens en cause :

1. le bien n° 127 Z3 est situé en zone d'habitat (+ carte d'affectation des sols/périmètre/tracé/mesures d'aménagement/prescriptions supplémentaires) au plan de secteur de PHILIPPEVILLE-COUVIN adopté par Arrêté Royal du 24 avril 1980 + prescriptions

applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code) et le bien n° 127 V3 est situé en zone d'habitat et en zone d'espaces verts et est repris dans un périmètre d'intérêt paysager ;

2. ne sont pas situés dans l'avant-projet de plan du tracé et du périmètre de réservation associé de la E420 – N5 au sud de Charleroi suivant l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 29/10/2015 (M.B. du 06/11/2015) décidant de réviser les plans de secteur de Charleroi et de Philippeville-Couvin ;

3. sont soumis, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

• « RGBZPU » : Périmètre protégé de Walcourt (A.E. du 28/07/1986 modifié par A.M. du 30/08/2006) ;

• « RGBPMR » : Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

• Enseignes et dispositifs de publicité ;

4. sont situés sur le territoire ou la partie du territoire communal où un guide communal d'urbanisme (anciennement RCU) est applicable

• Règlement sur la protection des arbres et des espaces verts ;

• Règlement communal relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres lieux où l'on danse ;

5. ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local – SOL (anciennement PCA et RUE) ;

6. ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma de développement communal (anciennement SSC) ;

7. sont situés en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique) ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis d'exploiter ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de location ;

• Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun plan de division ;

A notre connaissance, les biens ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;

Les biens :

a) ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;

b) ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

c) ne sont pas classés en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;

d) ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;

e) ne sont pas concernés par la carte archéologique ;

f) BDES (Banque de Données de l'État des Sols) : les biens ne sont pas des parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir – (Art12 §2 et 3 du décret) – les biens ne sont pas des parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation – (Art 12 §4 du décret) ;

g) ne sont pas repris dans l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel ;

• ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

• ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;

• ne sont pas situés dans une réserve forestière ;

• ne sont pas situés dans un site Natura 2000 ;

• ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

• n'ont pas une présence de carrières souterraines, une présence potentielle d'anciens puits de mines, une présence de minières de fer, une présence de karst ;

• sont repris dans un PIP (Périmètre d'Intérêt Paysager ADESA) et sont situés à moins de 200m d'une vue remarquable ;

• ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

• ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, en vue d'améliorer la protection des prises d'eau de surface potabilisable et des prises d'eau souterraine et diverses dispositions en la matière ;

• En vertu du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, le bien n° 127 Z3 est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 8. Les biens ne sont pas longés/traversés par un sentier communal repris à l'atlas des chemins ;

• ne sont pas situés le long d'une voirie régionale gérée par le SPW – DGO1 (anciennement le MET) ;

• à notre connaissance, les biens ne sont pas frappés d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;

• nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ces biens ;

• ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;

• le bien n° 127 V3 est situé à moins de 50m d'un cours d'eau non navigable de première catégorie repris à l'atlas des cours d'eau ;

• les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation au vu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04 mars 2021 adoptant les cartes des risques d'inondation de la partie wallonne des districts hydrographiques internationaux de la Meuse, de l'Escaut, de la Seine et du Rhin ;

• les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface et ce, au vu de la cartographie LIDAXES ;

• les biens ne sont pas situés à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées. (INASEP – Rue de l'Hôpital, 6 5600 PHILIPPEVILLE ou SWDE, Square René Magritte 20 à 6010 COUILLET (pour PRY, CLERMONT) – IDEG Place Albert 1er, 19 5000 NAMUR).

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs.. ».

Absence d'engagement du vendeur

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement territorial (CoDT).

Aucune déclaration n'ayant pu être recueillie auprès des propriétaires quant à la situation urbanistique du bien, il ne peut être garanti que celui-ci ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, notamment au sens de l'article D.VII.1 du CoDT.

Il est renvoyé, à cet égard, aux renseignements urbanistiques communiqués par la Ville de Walcourt et reproduits ci-avant.

Information générale

Il est en outre rappelé :

- qu'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 ;
- 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.

Destination du bien :

Le bien est actuellement affecté à un usage d'habitation.

Il appartiendra aux amateurs de vérifier, préalablement à leur participation aux enchères, auprès des autorités compétentes, que le bien pourra recevoir ou conserver la destination qu'ils envisagent de lui donner.

Il est renvoyé, à cet égard, aux renseignements urbanistiques communiqués par la Ville de Walcourt et reproduits ci-avant.

Conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

l appartient aux amateurs de recueillir, préalablement à leur participation aux enchères, tous renseignements utiles sur la situation urbanistique du bien et son environnement.

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur,

- elle intervient dans les limites des voies d'accès â l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou Administration et/ou architecte, expert, et caetera ...).

Règlement général sur la protection de l'environnement

A l'aune des renseignements urbanistiques dont question précédemment, il apparaît que 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 sous réserve des précisions ci-après reprises.
- 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 à l'exception d'un site karstique (calcaire) selon le site WALONMAP ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Il ressort de la consultation par le notaire soussigné en date du 9 octobre 2026 sur le site http://cartographie.wallonie.be. de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon que le bien ne se situe pas dans une zone à risque, au sens dudit article 129.

L'adjudicataire est informé de ce qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie du bâtiment ou le contenu du bâtiment qui ont été construits plus de dix huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation de zones à risques visées audit article précité.

Observatoire Foncier Wallon

Conformément aux dispositions du Code wallon de l'Agriculture relatives à l'Observatoire foncier wallon, le notaire instrumentant a procédé à l'examen des renseignements disponibles concernant les biens faisant l'objet de la présente vente.

Il ressort des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Walcourt que les biens sont situés en zone d'habitat et, pour partie, en zone d'espaces verts.

Il ressort également des cartographies du parcellaire agricole anonyme (SIGeC) reprises dans le document « DC à la carte » du 9 octobre 2026 que les parcelles concernées ne sont pas identifiées comme parcelles agricoles dans les données consultées.
Au vu de ces renseignements et sous réserve de tout élément non porté à la connaissance du notaire instrumentant, il n'apparaît pas que la présente vente soit soumise à l'obligation de notification à l'Observatoire foncier wallon.
En conséquence, il ne sera pas procédé à cette notification.

Code wallon du Logement

Il est rappelé aux amateurs les dispositions du Code wallon de l'habitation durable, et notamment :

- l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et conformes aux prescriptions réglementaires (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², à placer en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, notamment la faculté pour l'autorité compétente d'ordonner des mesures conservatoires, l'exécution de travaux ou de prononcer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à la présence ou à la conformité des détecteurs de fumée.
L'adjudicataire fera son affaire personnelle du respect des obligations légales et réglementaires qui lui incomberont à cet égard, sans recours contre le vendeur, dans les limites autorisées par la loi.

Droits de préemption

La vente n'est soumise à l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence, légale, décrétale ou conventionnelle.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Des renseignements et documents obtenus, il apparaît que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Assainissement du sol

L'adjudicataire est informé par le notaire soussigné des prescriptions du décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur Belge du 22 mars 2018 (entrée en vigueur le 1er janvier 2019).

Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du **7 août 2026** énoncent ce qui suit :

« […] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

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

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

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

Les extraits conformes sont mis à la disposition des amateurs préalablement aux enchères.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Aucune information n'a été communiquée au notaire soussigné ayant pour objet de désigner le débiteur saisi en tant que *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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le bien est actuellement affecté à un usage résidentiel.

Il appartiendra à tout amateur de s'assurer, préalablement à sa participation aux enchères, de la compatibilité de l'affectation qu'il envisage de donner au bien avec les dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune garantie ni aucun engagement particulier ne sont donnés quant à l'état du sol et du sous-sol.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris les éventuelles mesures de sécurité et de suivi visées par le décret précité, qui pourraient légalement lui incomber, notamment en raison de l'affectation qu'il entend donner au bien, sans préjudice des dispositions impératives applicables.

D. Information circonstanciée

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à leur connaissance éventuelle d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu des extraits conformes de la Banque de Données de l'État des Sols.

Aucune garantie particulière n'est donnée quant à l'absence de pollution du sol ou du sous-sol du bien vendu.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute pollution qui serait constatée ultérieurement ainsi que des obligations d'investigation, d'assainissement, de gestion, de sécurité ou de suivi qui pourraient légalement lui incomber, conformément aux dispositions applicables, et ce sans recours contre le vendeur, dans les limites autorisées par la loi et sans préjudice des dispositions impératives en la matière.

CertIBEau

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à la date de raccordement du bien à la distribution publique de l'eau ou à l'existence éventuelle d'un certificat CertIBEau.

Le notaire instrumentant ne dispose, à ce jour, d'aucun certificat CertIBEau relatif au bien vendu.

L'adjudicataire sera informé de cette situation et fera son affaire personnelle des éventuelles obligations qui pourraient résulter de la réglementation applicable en la matière.

Citerne à mazout

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à l'existence éventuelle d'une citerne à mazout, à sa contenance, à son emplacement ou à sa conformité aux dispositions réglementaires applicables.

Le notaire instrumentant ne dispose, à ce jour, d'aucun document permettant d'attester la présence ou l'absence d'une telle installation, ni, le cas échéant, sa conformité.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation éventuelle de cette installation et des obligations qui pourraient en résulter, sans recours contre le créancier poursuivant.

Certificat de performance énergétique

Le bien vendu fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20261019053076 a été établi le 19 octobre 2026 par le certificateur agréé Monsieur MOREAU Mathieu. Il reprend le bien en classe énergétique G.

Le contenu de ce certificat est communiqué à l'adjudicataire dès la mise en vente du bien. L'original de celui-ci sera remis à l'adjudicataire lorsque la vente sera devenue définitive.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Il est rappelé aux amateurs que des primes ou aides financières peuvent, sous certaines conditions, être octroyées par la Région wallonne ou d'autres autorités compétentes dans le cadre de l'acquisition, de la rénovation ou de la transformation d'un bien immobilier.

Il leur appartient de se renseigner auprès des administrations concernées quant aux conditions et modalités d'octroi de ces aides.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Il est rappelé aux amateurs que, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) doit être établi dans les cas prévus par cette réglementation. Ce dossier rassemble les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage, conformément à l'article 34 dudit arrêté. Il comporte notamment les éléments énumérés à l'article 36, à savoir :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Il est précisé que dans le cadre des présentes et au vu de la nature judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a pu être obtenue de la part du propriétaire dudit immeuble.

Contrôle de l'installation électrique

Le bien faisant l'objet des présentes conditions de vente constitue une unité d'habitation.

Un contrôle de l'installation électrique sera effectué et le procès-verbal y afférent sera mis à la disposition des candidats adjudicataires avant l'ouverture de la période d'enchères, fixée au 1er décembre 2026.

Lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'original du procès-verbal de contrôle ainsi que, le cas échéant, les schémas unifilaires et plans de position dont l'existence y serait mentionnée seront remis à l'adjudicataire.
En cas de non-conformité de l'installation électrique, l'adjudicataire sera tenu de procéder à sa mise en conformité dans le délai prescrit par le procès-verbal de contrôle.

Code wallon du logement – permis de location

Le notaire soussigné rappelle les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :
- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et échevins pour les logements suivants :
1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28m² ; lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ; à moins, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions.

Périmètre de zone vulnérable

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT*bis* l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.
L'adjudicataire est invité à consulter l'information sur le site suivant : http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso.

Situation hypothécaire

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

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur 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.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire supportera, dès le moment de son entrée en jouissance et, au plus tard, dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix, les impôts, taxes et contributions généralement quelconques auxquels les biens sont soumis, en ce compris les éventuelles redevances d'égout ou de voirie qui resteraient dues pour l'avenir, sauf son recours contre les occupants éventuels si ceux-ci en sont légalement ou conventionnellement tenus, sans intervention du vendeur en ce cas.

L'adjudicataire aura à verser en l'étude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

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.

Panneaux publicitaires – Citernes et réservoirs

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, aucune déclaration n'a pu être recueillie auprès des propriétaires quant à l'existence éventuelle de contrats de location, verbaux ou écrits, portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible.

Aucune garantie n'est donnée à cet égard. L'adjudicataire fera son affaire personnelle des éventuels contrats et installations existants, dans le respect des dispositions légales applicables.

Adjudicataire commun en bien

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra faire en sorte que son conjoint soit également, ou dûment représenté, à l'occasion du procès-verbal d'adjudication définitive, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 2.3.32 du Code civil.

Porte-fort

L'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

Election de command

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

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

La vente ne pourra se réaliser moyennant la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

C. 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 personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.
Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.
Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.
Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.
Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.
En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.
Général
Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système

jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous

leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.
En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.
Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.
Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.
L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais

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

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

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

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000,00 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).
Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.
Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.
Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.
Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.
Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur
Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

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

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de

l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- 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.

D. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

E. PROCURATION

(…)

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Walcourt, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

(Suit la signature.)
Pour expédition conforme.