

2024 / 1961

Date : 04/06/2024
Dossier : 222.21
Annexe : 0

CAHIER DES CHARGES
fixant les clauses et conditions de la vente online sur biddit.be

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le quatre juin.

Je soussigné, Maître **Jean-Charles Maquet**, notaire à la résidence de Saint-Hubert, procède à l'établissement des conditions de vente online sur Biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Dresse, ainsi qu'il suit, le cahier des charges, clauses et conditions qui régiront la vente publique des immeubles dont la désignation sera reprise ci-après.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE

(..)

EXPOSE PREALABLE

Les requérants déclarent être propriétaires indivis des biens ci-dessous décrits chacun à concurrence d'un quart en pleine propriété.

CECI EXPOSE

Le requérant Nous a requis de dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles le bien sera adjudgé publiquement, online, sur le site biddit.be.

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 SPECIALES DE VENTE

A.1 Coordonnées de l'étude

Jean-Charles MAQUET, Notaire
Rue Saint-Gilles,37
6870 Saint-Hubert
Numéro de téléphone : 061/61.10.09
Adresse e-mail : jeancharles.maquet@belnot.be

A.2 Description des biens

Les biens sont présentés à la vente en deux lots, composés comme suit.

LOT 1

Ville de NEUFCHATEAU – Cinquième division – LONGLIER (84038)

1/ Une maison d'habitation, sur et avec terrain, située **Chantenieule numéro 34**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section **C**, numéro **0593RP0000**, pour une contenance de onze ares et quarante-neuf centiares (11a49ca).

Revenu cadastral non-indexé : sept-cent quarante-six euros (746,00€).

LOT 2

Ville de NEUFCHATEAU – Cinquième division – LONGLIER (84038)

1/ Une maison d'habitation, sur et avec terrain, située **Chantenieule numéro 34**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section **C**, numéro **0593RP0000**, pour une contenance de onze ares et quarante-neuf centiares (11a49ca).

Revenu cadastral non-indexé : sept-cent quarante-six euros (746,00€).

2/ Un terrain situé en lieu-dit « **A la Biaudanne** », cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section **C**, numéro **0593KP0000**, pour une contenance de onze ares et quarante-sept centiares (11a47ca).

Revenu cadastral non-indexé : huit euros (8,00€).

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.

A.3 Origine de propriété

(..)

A.4 Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, charge, hypothèque, inscription ou transcription quelconque ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire du 21/02/2024, renouvelé le 25/04/2024.

A.5 Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- **Pour le lot numéro 1 (maison) : cent quatre-vingt mille euros (180.000,00€) ;**

- **Pour le lot numéro 2 (maison + terrain) : deux-cent soixante mille euros (260.000,00€).**

A.6 Enchère minimum

deuxième
feuillet

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

A.7 Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères sont

- Pour le lot 1 : lundi 5 août 2024 à 11h
- Pour le lot 2 : lundi 5 août 2024 à 13h

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont,

- Pour le lot 1 : mardi 13 août 2024 à 11h
- Pour le lot 2 : mardi 13 août 2024 à 13h

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.

Aux termes des enchères, le vendeur sera libre :

- Soit d'adjuger le lot 1 et, par conséquent de retirer de la vente le lot 2 ;
- Soit d'adjuger le lot 2 et, par conséquent de retirer de la vente le lot 1 ;
- Soit de n'adjuger ni le lot 1 ni le lot 2 et, par conséquent de retirer de la vente les deux lots.

Ces décisions seront prises par le vendeur sous sa seule responsabilité et sans aucun recours possible par les enchérisseurs des différents lots. Ceux-ci sont donc informés que le lot 2 pourrait être retiré de la vente au profit du lot 1 quand bien même la dernière enchère du lot 2 serait supérieure à la dernière enchère du lot 1, le lot 2 étant composé différemment du lot 1.

A.8 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 **vendredi 23 août 2024 à 12 heures**.

A.9 Publicité

La publicité préalable à la séance de vente sera faite via internet sur le site bidit.be et les sites qui y sont associés et par des affiches apposées sur le bien mis en vente, ainsi que dans la page immo du journal « L'Avenir du Luxembourg ».

A.10 Visites et contacts

Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Jean-Charles MAQUET pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse email jeancharles.maquet@belnot.be ou au numéro de téléphone suivant : 061/61.10.09.

Les visites du bien seront organisées par l'étude du Notaire Jean-Charles MAQUET, soussigné, sur prise de rendez-vous préalable.

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

A.11 Transfert de propriété

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

A.12 Jouissance – Occupation

Le bien à vendre est actuellement occupé par Monsieur \$ mais le bien est vendu libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle 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'entrée en jouissance se fera aux risques et périls et frais de l'adjudicataire, sans qu'il ait recours contre le vendeur.

A.13 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.

A.14 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.

A.15 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.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations placées dans le bien vendu et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente

A.16 Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, 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 les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

A.17 Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état et la situation dans lesquels il se trouve au moment de l'adjudication ; sans recours contre le vendeur, pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, desolements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls, contre les auteurs des dégradations, le tout conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil.

A.18 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.

Les biens étaient repris sous les lots n°1 et 2, d'une superficie respective de onze ares quarante-neuf centiares (11a 49ca) et onze ares quarante-sept centiares (11a 47ca), soit les superficies actuelles, selon le plan dressé par le géomètre-expert A. Lemaire en date du 15 juin 1968.

A.19 Mitoyennetés

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

A.20 Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé. L'adjudicataire pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls.

A ce sujet, il est précisé que le titre de propriété du vendeur ne mentionne aucune servitude ou condition particulière.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que le propriétaire ne puisse être inquiétés ou recherchés.

A.21 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.

A.22 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.

A.23 Dispositions administratives – Urbanisme – Environnement

Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques lui adressée, conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, la Ville de Neufchâteau a répondu, par son courrier du 10/11/2023, notamment ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 18 octobre 2023 relative à un bien cadastré ou l'ayant été :

5e Division / Section C / n° 593 K et 593 R ;

et appartenant à \$

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :

A notre connaissance et d'après les informations dont nous disposons :

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par arrêté royal du 05 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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

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

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

3. n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local ;

4. est situé en zone de régime d'assainissement collectif (avec une station d'épuration collective existante) dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) Semois-Chiers ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat endéans les deux ans de la présente demande ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir / permis d'urbanisation après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique délivré après le 1er janvier 1977 ;

A notre connaissance, le bien

- n'est pas situé dans un schéma de développement pluri-communal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal ;

- n'est pas situé dans un périmètre où un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme s'applique ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ;
- n'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique ;
- n'est pas repris dans un périmètre d'un site à réaménager ;
- n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas classé ni visé par une procédure de classement, n'est pas situé dans une zone de protection d'un immeuble classé et n'est pas repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques ;
- n'est pas repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine et n'est pas repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- n'est pas exposé à un risque naturel majeur relatif à un périmètre d'aléa au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 04 mars 2021 ;
- n'est pas situé sur un axe d'un risque de ruissellement concentré ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'une wateringue ;
- n'est pas traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des Cours d'Eau ;
- n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs relatif à un périmètre concerné par la présence de carrières souterraines ;
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs relatif à un périmètre concerné par un risque d'éboulement (versant supérieur à 30 degrés) ;
- n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction ;
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ;
- **est situé dans le Parc Naturel Haute Sûre Forêt d'Anlier ;**
- n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;
- **est situé le long d'une voirie communale ;**
- **possède un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.**

Par ailleurs nous attirons votre attention sur la présence d'une conduite de gaz Fluxys et de conduites de gaz Ores sur le territoire communal.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, d'électricité et de gaz. Nous vous invitons à prendre contacts avec les Intercommunales concernées :

- Eau : SWDE – Rue Des Dessus de Lives 10 à 5101 Loyers ;*
- Electricité : Ores – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon ;*
- Gaz : Fluxys – Avenue des Arts 31 – 1040 Bruxelles (conduite mère) ;
Ores – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon.*

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. 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 Commune de Neufchâteau a arrêté une charte coloristique pour les façades de bâtiments ainsi qu'une motion concernant les parkings (1 à 1,5 place par logement) et les rez-de-chaussée commerciaux (maintien dans les rues Roosevelt, Grand Place, Burnotte). Toute information peut être obtenue auprès du service urbanisme de la Commune.

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. ».

Rappels et dispositions générales

Le notaire instrumentant rappelle :

1°/ qu'à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ledit bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4, du Code du Développement territorial ;

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

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

Permis d'urbanisme et travaux

Concernant l'existence des permis relatifs au bien, il est renvoyé à la réponse de la Commune.

Présomption de conformité urbanistique :

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'article D.VII.1/1 du CODT qui stipule :

Art. D.VII.1/1 §1er. Dix ans après leur achèvement, les actes et les travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont

irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

1° les actes et travaux en infraction ont été réalisés :

a) soit dans une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur au sens de l'article D.II.23, alinéa 2 ;

b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre et qui porte sur une ou plusieurs affectations destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2 ;

c) soit sur des constructions, installations ou bâtiments, ou leurs aménagements accessoires ou complémentaires, existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou dont l'affectation est conforme à la zone, ou dont l'affectation été autorisée en dérogation au plan de secteur ;

2° les actes et travaux en infraction sont conformes aux normes du guide régional ;

3° les actes et travaux en infraction rencontrent l'une des hypothèses suivantes :

a) en cas de non-respect du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation délivré, l'ampleur des écarts est inférieure à vingt pour cent : (1) de l'emprise au sol autorisée ; (2) de la hauteur sous corniche et au faîte du toit autorisée ; (3) de la profondeur autorisée ; (4) de la volumétrie autorisée ; (5) de la superficie de planchers autorisée ; (6) des cotes d'implantation des constructions ; (7) de la dimension minimale ou maximale de la parcelle ;

b) en cas de réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé, pour autant que : (1) la hauteur du faîte de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar ; (2) le hangar présente un tel auvent sur une seule de ses élévations ; (3) l'auvent présente une profondeur maximale de sept mètres mesurés à partir de l'élévation du hangar ;

c) en cas de non-respect des ouvertures autorisées ;

d) en cas de non-respect des tonalités autorisées par le permis d'urbanisme.

§ 2. Vingt ans après leur achèvement, les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1er réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

§ 3. Les présomptions établies aux paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, § 1er, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code.

En exécution de ce qui précède, la partie venderesse déclare ne pas avoir exécuté de travaux nécessitant un permis durant les vingt dernières années, de sorte que tous les travaux éventuellement réalisés sans permis il y a plus de vingt ans sont présumés conformes d'un point de vue urbanistique sous réserve des exceptions reprises dans l'article, même si l'éventuel permis obligatoire n'avait pas été sollicité.

Déclaration générale

En tout état de cause, l'adjudicataire sera tenu de se conformer à toutes les prescriptions et obligations imposées ou à imposer par les autorités compétentes en matière d'urbanisme et d'obtenir le(s) permis requis pour la réalisation de toute construction nouvelle, extension, transformation ou modification de la destination projetée ainsi que pour toute modification sensible du relief du sol, et ce sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Division

Dans l'hypothèse où le lot 1 serait adjugé (et, par conséquent, le lot 2 serait retiré), la partie venderesse resterait propriétaire du terrain cadastré 593KP0000 de sorte que la vente du lot 1 entraînerait la division d'un plus grand bien, non couverte par un permis d'urbanisation.

Cela ne sera pas applicable dans l'hypothèse de l'adjudication du lot 2 (et par conséquent du retrait du lot 1).

En conséquence et à titre préventif, l'attestation et le plan cadastral prescrits par l'article D.IV.102 du Codt vont être adressés par les soins du Notaire Maquet, instrumentant, au Collège Communal de Neufchâteau et au Fonctionnaire Délégué après la signature des présentes.

L'attestation précisera que :

- le bien vendu (lot 1) est destiné à être une maison d'habitation en zone d'habitat à caractère rural ;

- le bien restant la propriété de la partie venderesse (terrain 593KP0000) est destiné à être un terrain non bâti en zone d'habitat à caractère rural.

Les réponses éventuelles du Collège et du Fonctionnaire délégué seront communiquées dans le procès-verbal d'adjudication.

Il est rappelé que :

- les observations transmises par la Commune et/ou le Fonctionnaire délégué ne valent qu'à titre de simples renseignements ;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

Servitudes résultant de la division

En cas d'adjudication du lot 1, ce lot constituant une partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur, qui s'en réserve le surplus, il est possible que la

division opérée par la présente convention donne naissance à un état de fait entre les fonds qui le composent, qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire, consacrées par l'article 3.119 du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des fenêtres, jours et vues;
- des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, et caetera ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.

Ces situations seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, sauf convention contraires expresses et écrites entre les parties concernées.

Les soussignés s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants droit à tous titres, solidairement et indivisiblement, au respect de la présente convention.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de la présente clause et qu'ils s'engagent à la respecter en tous points.

A.24 Zones inondables – Ruissellement – Cours d'eau

Zone inondable

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

Axe de ruissellement concentré

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré.

Risque de ruissellement diffus

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas situé dans une zone à risque de ruissellement diffus.

Cours d'eau

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas traversé/longé par un cours d'eau non navigable.

A.25 Droit de préemption

Des éléments du titre de propriété, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci -avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

A.26 Gestion des sols pollués

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 18/10/2023, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent ce qui suit :

« *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 sol.

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : **Néant***

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : **Néant***

*Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : **Néant** ».*

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par insertion dans les présentes.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

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

D. Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

E. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

A.27 CertIBEau

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant de la nouvelle réglementation sur le certificat « Eau » des immeubles bâtis.

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 vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

Pour ce qui est du terrain non bâti, l'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

A.28 Citerne à mazout

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de la réglementation sur les citernes à mazout et qui est disponible sur le site www.informmazout.be.

La partie venderesse déclare et certifie que le bien est équipé d'une citerne à mazout d'une contenance de moins de 3.000 litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 ne s'appliquent pas au bien vendu.

A.29 Permis d'environnement

Le vendeur déclare 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.

A.30 Dossier d'intervention ultérieur

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1^{er} mai suivant et modifié par arrêté royal du 19 janvier 2005, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, qui impose que le "maître de l'ouvrage", propriétaire, locataire ou autre, réalise ou fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et

de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux effectués au bien transmis, et ce de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien.

Interrogée à ce sujet par le notaire soussigné, la partie venderesse déclare qu'elle n'a pas effectué dans le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application dudit arrêté royal.

L'adjudicataire se déclare au surplus dûment avisé tant de la nécessité de constituer à l'avenir un dossier d'intervention ultérieure s'il effectue ou fait réaliser des travaux visés par les arrêtés précités, que de l'obligation légale de transmettre ce dossier à tout futur propriétaire, ainsi que de celle de désigner un coordinateur de chantier ou de sécurité dans les cas prévus auxdits arrêtés (intervention d'au moins deux entreprises distinctes et chantier portant sur au moins cinq cents mètres carrés).

A.31 Installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées de 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, entré en vigueur le 1er juin 2020.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal établi par Certinergie, le 01/03/2024, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du RGIE.

L'adjudicataire a antérieurement reçu l'original dudit procès-verbal et s'engage expressément vis-à-vis de la partie venderesse à prendre à sa charge et à ses frais exclusifs la mise en conformité de l'installation électrique du bien vendu au plus tard le 01/03/2025.

L'adjudicataire déclare être dûment informée qu'elle est tenue de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Elle conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, la partie acquéreuse devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informée par le Notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

A.32 Certificat de performance énergétique des bâtiments

Conformément au décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, le vendeur déclare que l'immeuble prédécrit a fait l'objet d'un Certificat de Performance Énergétique (PEB) par CERTINERGIE. Ce certificat, réalisé le 06/03/2024 et portant le numéro 20240306014945, conclut à une consommation spécifique d'énergie primaire de 334 kWh/m².an (classe D).

Le rapport original sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

A.33 Panneaux photovoltaïques

Néant.

A.34 Observatoire fonction wallon

Conformément au Code Wallon de l'Agriculture (CWA) et en particulier les articles D54, D57, D353, D357 et D358, il est notamment précisé ce qui suit :

Situation du bien en zone agricole	Non
Situation du bien dans le SIGeC	Non
Situation dans une zone d'aménagement foncier	Non
Type d'opérations visée par le présent acte	Vente

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

A.35 Frais

Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. **Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).**

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris quinze mille euros (15.000 €), cette quote-part est fixée à trente-sept virgule cinquante pourcent (37,50%).

Pour les prix d'adjudication allant de quinze mille un euros (15.001 €) à trente mille euros (30.000€) compris, cette quote-part est fixée à vingt-quatre virgule cinquante pourcent (24,50%).

Pour les prix supérieurs à trente mille euros (30.000 EUR), il est renvoyé aux conditions générales de vente ci-après.

A.36 Condition suspensive de financement

Il est précisé que la présente vente est faite **sans condition suspensive de financement.**

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion. Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou vers 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 de 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

neuvième
feuillet

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.

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 5 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 clôturés 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.

Systeme d'enchères

Article 10. Général

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

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

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

Primauté des enchères automatique

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 tout moment, 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 du nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq enchérisseurs (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 dix 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, comparet devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

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 le 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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 du 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 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 indiqué ci-après.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00); - quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

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

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

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

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

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier. Il est renvoyé à cet égard à l'article A35 des conditions spéciales.

Article 25bis. Dispositions 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 (12,5 %), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais 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. À défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur puisse 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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.

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

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

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

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

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

quatorzième
feuillet

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne 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. PROCURATION

(.)

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie la désignation du vendeur au vu des documents prescrits par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commandants et cautions seront présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé à Saint-Hubert, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée et intégrale du présent acte, les vendeurs ont signé avec Moi, Notaire.