



|                                                                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Vente BIDDIT – Cahier des charges                                                                             | Répertoire : 2026/0577 |
| Enregistrement estimé : 50,00€                                                                                | Hypothèque : Non       |
| Annexe à enregistrer : Oui                                                                                    | Moniteur : Non         |
| Droit d'écriture : 50,00€                                                                                     |                        |
| Nicolas Demolin, Notaire<br>SRL Place Albert 1er, 10 - 7170 Fayt-lez-Manage TVA BE 0819.250.320 RPM Charleroi |                        |

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le premier juillet,

Moi, Nicolas DEMOLIN, Notaire de résidence à Manage.

Désigné par son Confrère, Maître Ann VAN LAERE, notaire à Anvers comme dit ci-après, pour procéder à la mise en vente publique en ligne via la plateforme BIDDIT, d'en assurer la publicité requise, d'instrumenter ladite vente et de procéder le cas échéant aux opérations d'ordre, avons dressé ainsi qu'il suit, conformément à l'article 1224 du Code Judiciaire le cahier des charges contenant les clauses et conditions de vente de vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

[REDACTED]

Avons exposé préalablement à la rédaction du cahier des charges spéciales de la vente publique du bien ci-après décrit, ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE- IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Déférant à la demande du vendeur sous 1., le Notaire Nicolas Demolin met en vente publique l'immeuble indivis plus amplement décrit ci-après.

NATURE DE LA MISSION DU NOTAIRE

**II. DESIGNATION DES BIENS**

1/ Description du bien

COMMUNE DE MANAGE- troisième division - Fayt-lez-Manage

Une maison d'habitation, sise Rue Saint-Arnould 3, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0493X12 P0000, pour une superficie de deux ares vingt centiares (2a 20ca).

RC: cinq cent quatre-vingt-deux euros (€ 582,00)

Remarque :

Ce bien était anciennement cadastré comme suit :

- La maison, numéro 493 b 12 pour une contenance de 1 are 83 centiares
- Le garage, numéro 492 U 7 pour une contenance de 37 centiares.

La description des biens 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. Elles ne font pas la convention entre les parties. 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 immeuble par incorporation, destination et attache à perpétuelle demeure. Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, et d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

2/ Origine de propriété

[REDACTED]

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### 3/ Conditions particulières reprises dans les titres antérieurs

Le titre de propriété, étant l'acte du notaire [REDACTED], dont question dans l'origine de propriété, stipule ce qui suit :

« L'acte reçu par le notaire [REDACTED], contenant vente de la maison, précise ce qui suit :

« Tel que ce bien est repris et figuré sous teinte rose en un plan dressé par le géomètre Victor Blase, à La Hestre, le vingt-quatre février mil neuf cent cinquante-six, lequel plan dûment signé et enregistré est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Victor L'Olivier, à Fayt-lez-Manage le seize août mil neuf cent cinquante-six.

Ce plan porte ce qui suit :

« A.B. Pignon mitoyen en son entièreté entre le bien vendu et la propriété restant appartenir aux vendeurs.

B.C.D.E. Murs mitoyens entre le bien vendu et la propriété restant appartenir aux vendeurs.

I.J. Pignon mitoyen entre le bien vendu et la propriété de Mrs René et Marcel Gelissen.

J.K.L.G. Murs mitoyens entre le bien vendu et la propriété de Mrs. René et Marcel Gelissen.

Les cheminées existantes dans les murs mitoyens seront tolérées et respectées telles qu'elles sont établies.

Le passage donnant accès de la cour au jardin du bien vendu est figuré au plan sous les lettres D.E.F.G.H. Une annexe du bien restant appartenir aux vendeurs s'étend au-dessus de ce passage; cette situation sera tolérée et respectée par l'acquéreur et ses successeurs.

La tuyauterie conduisant l'eau de ville, de la cave à la cuisine du bien vendu est figurée au plan sous pointillés - - -

- - Cette tuyauterie traverse une partie du garage restant propriété des vendeurs. Cette situation sera tolérée aussi longtemps que des modifications ne sont pas apportées à ce garage. Au contraire, l'acquéreur ou ses successeurs devront à la demande des héritiers Hecq ou de leurs successeurs, effectuer à leurs frais les tuyauteries nécessaires pour reporter sur le bien vendu la tuyauterie susdite. »

Par ailleurs l'acte reçu par le notaire [REDACTED], contenant Vente-du garage, précise ce qui suit:

« Il est donné à connaître à la partie acquéreuse que le bien vendu est décrit en un plan resté annexé à un acte reçu le cinq mars mil neuf cent soixante-quatre par Me Leblanc, notaire à Walcourt, et portant vente par Mr Assoignons des biens contigus.

Le garage est donc repris sous teinte jaune audit plan dressé par Monsieur Victor Blase précité le 4 mars 1964, lequel plan stipule ce qui suit:

« F.G. mur séparatif du garage vendu et du garage restant propriété du vendeur et qui est mitoyen entre les deux biens.

Il existe dans le mur susdit une porte figurée en H, ainsi que trois fenêtres marquées I,J,K. Ces porte et fenêtre pourront être enlevées par l'acquéreur à la condition de boucher les ouvertures par des cloisons d'une demi-brique d'épaisseur formant parement uni du côté du garage vendu. Après exécution de ces cloisons, les châssis et porte seront sa propriété en compensation de la maçonnerie qu'il aura effectuée.

Les eaux provenant de la toiture du garage restant appartenir au vendeur s'écoulent sur la toiture du garage vendu, les eaux des toits des deux garages sont recueillies dans un bac surmontant le mur LM du garage vendu; elles sont reprises au point N par un corps pendant qui les évacue à l'égout communal.

*Les frais d'entretien, de réparations, de remplacement éventuel du bac, du corps pendant et du raccordement à l'égout seront supportés à frais communs par les propriétaires des garages.*

*Toutefois, si le vendeur modifiait le toit du garage restant sa propriété, par suite d'exhaussement, il serait tenu d'effectuer sur son fond les travaux nécessaires pour la reprise sur son bien des eaux de sa nouvelle toiture et pour leur évacuation.*

*EO Mur de clôture appartenant en propre au bien vendu (cfr. plan du 24 février 1956 géomètre Blase, annexé à l'acte du 16 août 1956 du notaire L'Olivier, vente Héritiers Hecq à Léon Desaer)*

*L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.*

*Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qui auraient été données par des propriétaires avant lui.*

### III. STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS

#### 1/ Urbanisme

##### *I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial*

##### a. Information circonstanciée

*Le bien sera vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.*

*Conformément à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, les prescriptions urbanistiques concernant les biens vendus ont été demandées par le Notaire soussigné à l'administration communale de Manage.*

*Ladite administration a répondu dans un courrier daté du 17 octobre 2025, lequel renseigne littéralement ce qui suit :*

##### « Le bien en cause :

- se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière- Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets*
- est soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (PMR, enseigne) ;*
- est repris en zone d'habitat urbain à forte densité au schéma de développement communal*
- n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation*
- est situé dans le périmètre de rénovation urbaine de La Hestre — Fayt-sud approuvé par le Gouvernement en date du 14/10/10*
- est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*
- à notre connaissance, zone équipée du gaz basse pression ou d'emprises en sous-sol*
- peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage)*
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'inhabitabilité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre.*
- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure.*

*Les informations et/ou prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et/ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.*

*Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis. ».*

##### b. Absence d'engagement

*Le vendeur déclare que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, exceptés ceux qui seraient mentionnés dans les renseignements urbanistiques repris ci-dessus, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à*

l'article D.IV 4 al1er à 4 et D.IV.1 §2 du Code du Développement Territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

c. Informations générales

Le Notaire instrumentant rappelle en outre que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et d'autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

*II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement*

Selon les informations délivrées par le service urbanistiques de la Commune de Manage, les biens, objet de la présente vente, n'ont 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.

*III.* Il est précisé que, selon les informations communiquées par ledit service d'urbanisme, nous n'avons pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré ;
- soit classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année et situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Patrimoine ;
- soit concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ; Il est néanmoins précisé que l'immeuble se trouve dans une région qui est traversée par de nombreuses galeries minières.
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ni dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il ne lui a été notifié aucun projet d'expropriation ;
- ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- n'ait pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

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

En l'état du droit, il n'appartient pas au notaire instrumentant d'inspecter le bien vendu pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il ne lui appartient donc pas de se rendre sur les lieux pour examiner les caractéristiques constructives de l'immeuble, ou pour vérifier si l'immeuble correspond au(x) permis délivré(s) et autres actes généralement quelconques d'investigation technique lesquels échappe à ses devoirs, et à plus forte raison, à sa compétence d'Officier Public.

## 2/ Zones inondables

En application de l'arrêté royal du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophe naturelles, les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur moyenne d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau

(<http://geoportail.wallonie.be/walonmap>).

Les renseignements urbanistiques communiqués par la commune confirment la déclaration du vendeur.

## 3/ Etat des sols en Région Wallonne

Consultation de la Banque de données des sols

Le Notaire Nicolas DEMOLIN a consulté la banque de données des sols en date du 04/05/2026.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après « BDES ») énonce ce qui suit :

« (...) »

**SITUATION DANS LA BDES**

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

- Repris à l'inventaire des procédures 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**

**MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2,3)**

Néant

**MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12§2,3)**

Néant

**DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12 §4)**

Néant (...) ».

Le vendeur confirme 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 « Décret sols »), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret

Le vendeur 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).

## 4/ Arrêté Royal du 25 février 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté du 25 janvier 2001, obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue un ou plusieurs travaux de faire appel à un coordinateur de sécurité et s'imposant à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure que le vendeur remettra à l'acquéreur pour tous travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Après avoir été interrogé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur déclare n'avoir pas entamé de travaux au bien vendu depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001 et qu'en conséquence aucun dossier d'intervention ultérieure ne devait être rédigé.

L'adjudicataire est avisé tant de la nécessité de constituer à l'avenir un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels il doit en être établi un, que de l'obligation légale de transmettre ce dossier à tout futur propriétaire, ainsi que celle de désigner un coordinateur de chantier ou de sécurité dans les cas prévus aux dits arrêtés.

## 5/ Installations électriques

L'adjudicataire est informé 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), dont l'installation n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement.

Dans le procès-verbal du 29/04/2026, CERTINERGIE a constaté que **l'installation électrique ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) n'est pas conforme**. L'adjudicataire recevra l'original du procès-verbal le jour de l'adjudication.

Le notaire attire spécialement l'attention de l'adjudicataire sur les obligations suivantes :

- L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal ;
- L'adjudicataire doit communiquer son identité et la date de l'acte d'adjudication à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique. L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'adjudicataire décharge expressément le vendeur de toute responsabilité quant à la réalisation de ces travaux et de leurs conséquences et reconnaît avoir été informé par le notaire 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

## 6/ Certificat de performance énergétique

Un certificat PEB portant le numéro 20260429020170 été établi par l'expert Antoine Leclercq, en date du 29/04/2026.

**Classe énergétique : G**

- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 74.826 kWh par an.
- Les « indicateurs de performance énergétique sont les suivantes : consommation spécifique d'énergie primaire : 519 kWh/m<sup>2</sup>

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie des certificats sera remise par le Notaire soussigné à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Il est important de préciser que les indications de ce certificat sont données de bonne foi par le vendeur à titre de simple renseignement. L'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude dans ces indications, sauf à se retourner directement contre le certificateur énergétique, seul responsable de son travail. Le bien semble au surplus avoir été modifié depuis l'établissement de ce certificat de sorte que les données de celui-ci pourraient ne plus correspondre à la réalité.

## 7/ Citerne à mazout

Tout immeuble équipé d'une citerne à mazout et que sa contenance est d'au minimum trois mille litres, la Région Wallonne impose de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

L'adjudicataire est informé des obligations qui incombent aux propriétaires de citernes à mazout dont la capacité est égale ou supérieure à trois mille litres – enterrées ou non en vertu de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Il n'y a ni citerne à mazout souterraine ni de surface d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres dans les biens vendus.

## 8/ Code Wallon de l'Habitation Durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- Sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins deux par étage présentant une superficie utile à 80m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de huit ou corridors) ;
- Sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- Ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à des dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

## 9/ Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans Code Wallon de l'Aménagement de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire, toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas – déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

Le vendeur déclare également que le bien vendu n'est pas situé (en tout ou en partie) en zone agricole. En conséquence, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

## 10/ Panneaux publicitaires

Selon les informations en possession du Notaire, le bien vendu ne fait l'objet d'aucun contrat d'annonces publicitaires.

## 11/ Panneaux photovoltaïques

L'immeuble vendu est équipé de panneaux photovoltaïques, lesquels font partie intégrante de la vente.

## 12/ Point de contact fédéral informations câbles conduite (CICC)

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, objet de la vente, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

## 13/ Certibeau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

## IV. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

### A. Conditions spéciales de vente

#### Coordonnées de l'étude

La vente du bien dont question ci-avant est organisée et gérée par l'étude de :

Notaire Nicolas DEMOLIN

Adresse : Place Albert 1er, 10 à 7170 FAYT-LEZ-MANAGE

Téléphone : 064/54.10.30

E-mail : nicolas.demolin@belnot.be

Heures d'ouverture : Lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00, sauf le mercredi où l'étude travaille à bureaux fermés

La mise à prix est fixée à quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00).

#### **Enchère minimum**

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

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le 14 septembre 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 22 septembre 2026 à 11 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 Nicolas DEMOLIN, le 29 septembre 2026 à 14 heures.

#### **Visites**

L'immeuble vendu pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous moyennant contact préalable de l'étude du Notaire Nicolas Demolin, soussigné.

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

#### **Imputation**

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

#### **Suspension du paiement du prix**

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 du Code judiciaire relatifs aux troubles de propriété.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

L'immeuble est actuellement occupé par le vendeur.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées ci-avant ou au(x) procès-verbal (-aux) d'adjudication. Il devra s'entendre directement avec les occupants ou locataires, pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, le congé à leur donner, tous objets qu'ils pourraient prétendre leur appartenir ainsi que pour toutes indemnités qui pourraient être dues aux dits occupants ou locataires, sans intervention du requérant ni recours contre lui.

Le vendeur sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article quinze cent nonante-huit du Code judiciaire, sous peine de s'en voir expulser par tout Huissier de Justice à ce requis, conformément à la loi, à l'aide au besoin de la force publique.

**L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement des vendeurs le cas échéant, sans intervention du requérant ni recours contre lui.**

Notification est faite dès à présent aux vendeurs, locataires, occupants ou ayant droit à tous titres, qu'une expédition des procès-verbaux de cahier des charges et d'adjudications, revêtu de la formule exécutoire pourra tenir lieu de titre afin de les expulser des lieux litigieux au cas où ils contreviendraient aux présentes dispositions.

L'adjudicataire aura la jouissance dès qu'il se sera acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit l'adjudicataire d'apporter aux 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.

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

Le vendeur déclare n'avoir autorisé aucun droit de préemption ou de préférence relatif au bien immeuble objet de la présente vente.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge sous la condition suspensive, le cas échéant, 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.

#### **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.

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire du fait que les bâtiments se trouvent dans un mauvais état, qu'ils sont détériorés et qu'ils nécessitent une rénovation importante. L'acquéreur en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et du notaire.

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

#### **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 non apparentes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.*

*Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.*

*Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, sous réserve de ce qui est précisé dans les conditions spéciales ci-avant.*

*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.*

#### **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.*

#### **Situation hypothécaire**

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

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

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

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

### **Publicité**

*Les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien ci-dessus décrit :*

*-Des affiches seront placardées sur les biens ;*

*-La vente sera annoncée sur les sites internet [www.notaire.be](http://www.notaire.be); [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be); [www.notairedemolin.net](http://www.notairedemolin.net); [www.biddit.be](http://www.biddit.be); [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be) et [www.vlan.be](http://www.vlan.be).*

*Une publicité identique sera réalisée en cas de fol enchère.*

### **Sommation**

*Sommation sera faite par exploit d'huissier de justice, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges et de faire part au Notaire instrumentant, par écrit, de leurs contredits dans les délais légaux.*

### **Primes de la Région Wallonne perçues par le vendeur**

*Afin de satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), selon lequel « lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur », le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).*

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

### **Intérêts de retard**

*En cas de dépassement des 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 est fixé à dix pour cent (10 %) l'an.***

### **Conditions suspensives - Financement**

*Il ne sera pas permis à l'adjudicataire de soumettre l'adjudication à la condition suspensive de l'obtention d'un financement. L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.*

### **Retrait**

*Conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente.*

*Dans cette hypothèse, seront dus au Notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction du cahier des charges et du procès-verbal de retrait.*

### **Registre des gages**

*Le vendeur déclare que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (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.*

## **B. Conditions générales 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 une des 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 bien 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.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

##### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### **Plafond (atteint)**

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

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

### *La clôture des enchères*

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

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

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

### *Refus de signer le PV d'adjudication*

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales. Il est porté à la connaissance des candidats adjudicataires que conformément à l'article 159 1° du code wallon des droits d'enregistrement, la déclaration d'élection de command doit être reçue, par acte authentique, et notifiée au bureau de la sécurité juridique compétent au plus tard le 5<sup>ième</sup> jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication. En cas de non-respect de ce délai, le candidat-adjudicataire déclare avoir été averti qu'il encourt une double perception des droits d'enregistrement sur la présente vente.

### ***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, 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

### ***Frais***

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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 (12,5 % pour 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 le vendeur 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant 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.O.1., alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

### ***C. LES DEFINITIONS***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) 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 après acceptation de l'enchère ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

## DISPOSITIONS FINALES

### Déclarations fiscales – Taxe sur la valeur ajoutée

Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement libellé comme suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est du individuellement par chacune des parties contractantes une demande égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. ».

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, chaque partie élit domicile en son domicile légal ou en son siège social.

### Certificat d'état civil - Confirmation de l'identité

- a) Conformément à la Loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, numéro de registre national/numéro d'identification du registre bis, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité/registre national.
- b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie a) le nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données reprises au registre

national, b) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise, sur base des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

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

Afin de satisfaire aux obligations imposées par la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de la désignation des parties, et de l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du vendeur sur le vu d'un extrait du registre national, et ce quant à l'identification sur cette base et la mention au présent acte de son numéro national.

#### REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES VENDEURS

Toutes les déclarations faites par le vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du vendeur à la signification des présentes conditions de vente.

Toutes les déclarations faites par le vendeur dans ces conditions de vente, auxquelles le vendeur ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le vendeur lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

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

#### PROCURATION

Les soussignés :

[REDACTED]

Ci-après dénommés « le mandant ».

Le mandant constitue pour son mandataire spécial :

- Tout collaborateur du notaire Nicolas Demolin soussigné, avec faculté de substitution.

Ci-après dénommé « le mandataire ».

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom d'ADJUGER le bien ci-dessus décrit, moyennant le paiement des prix, redevances, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Le mandataire pourra en outre :

Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée

d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

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

Fixer et/ou faire constater l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix de vente et/ou le montant des redevances de superficie, en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Faire toutes déclarations relatives à l'assujettissement éventuel de la partie mandante à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le

mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par le notaire Nicolas Demolin soussigné

#### **Information – approbation**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisés qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Les parties déclarent expressément que le présent acte est le reflet exact de leurs volontés et qu'il prévaut sur toutes conventions éventuelles antérieurement intervenues entre elles ayant le même objet et dont il s'écarterait dans les formulations, clauses et conditions.

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

Fait et établi en mon étude à Fayt-lez-Manage, en date que dessus

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 moi-même, notaire.**

(suivent les signatures) POUR EXPEDITION CONFORME