



« Alexandre HEBRANT
Notaires associés »
Société sous forme de SRL
RPM Namur 832.520.118
Chaussée de Louvain n° 489
5004 NAMUR

Répertoire n° 13285

Dossier n° 6993

Saisie-exécution immobilière

**BELFIUS BANQUE SA
SAFRAMAN Société à Responsabilité Limitée**

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le vingt-neuf mai

Nous, **Maître Alexandre HEBRANT**, notaire à la résidence de Namur exerçant sa fonction dans la société à forme de SRL « Alexandre HEBRANT, notaires associés » ayant son siège à Namur, Chaussée de Louvain, 489,

En notre Etude,

Avons dressé comme suit le cahier des charges régissant la vente online sur biddit.be, dans le cadre de la procédure de saisie-exécution immobilière en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

EXPOSE PREALABLE :

premier feuillet

Le présent cahier des charges contient les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Alexandre HEBRANT, Notaire à la résidence de Namur, exerçant sa fonction dans la société à forme de SRL « Alexandre HEBRANT, notaires associés » ayant son siège à Namur, Chaussée de Louvain, 489,

Tél. : 081/22.01.13 – Fax : 081/22.59.60

E-mail : etude@notairehebrant.be

Désignation des biens

COMMUNE D'EGHEZEE, douzième division, WARET-LA-CHAUSSEE

1/ Une maison d'habitation avec jardin cadastrée selon titre section B, numéro 271 K, et selon une matrice cadastrale récente section B, numéro **0271K P0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de 40 ares 30 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 1.901 euros.

2/ Une pâture située en lieu-dit « Campagne de Godely », cadastrée selon titre section B, numéro 275 G, et selon une matrice cadastrale récente section B, numéro **0275G P0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de 50 ares.

Revenu cadastral non indexé : 29 euros.

Ci-après dénommés « *Le bien* ».

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.

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

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

Origine de propriété.

En ce qui concerne le bien sub 1/

En ce qui concerne le bien sub 2/

Origine commune aux deux biens :

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Sur base de la recherche effectuée auprès du Bureau de Sécurité Juridique, les biens ne font pas l'objet de baux enregistrés.

Suite à sa visite sur place (et la consultation du Registre National), le notaire instrumentant a constaté que le bien sub1./ semble occupé par les personnes suivantes :

_***

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la libre disposition au plus tard dans les deux mois de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Cette occupation sera à titre précaire et ne sera constitutive d'aucun droit au bail ou autre droit quelconque au maintien des occupants dans les lieux après la date extrême stipulée ci-dessus ; cette jouissance à titre précaire est octroyée *intuitu personae* et est totalement incessible.

troisième feuillet

Les adjudicataires supporteront les risques afférents aux biens à compter de l'adjudication ; qu'ils aient reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, les adjudicataires auront à les assurer sans délai, à leur nom, dès le moment de l'adjudication.

Toutefois, vis-à-vis des tiers, la transmission de la propriété est subordonnée à la transcription de l'acte de vente qui ne pourra être exigée avant l'expiration du délai légal. Les adjudicataires définitifs paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble. Les adjudicataires devront se contenter de l'origine de propriété qui est reprise ci-dessus et ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition ou un extrait du procès-verbal d'adjudication et du présent cahier des charges.

La délivrance sera, dans tous les cas, à leurs frais, risques et périls, sans recours contre les poursuivants, soit par la perception des fruits civils, soit par la prise de possession réelle suivant que le bien vendu sera, ou pas, libre d'occupation. Ils auront la jouissance du bien mis en vente à compter de la date qui sera indiquée lors de l'exposition en vente publique, et après s'être acquittés du prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon les cas, à charge pour eux de respecter les droits des occupants et de continuer pour le temps qui reste à courir, les baux et locations qui existent ou peuvent exister à charge de se mettre en possession et jouissance à leurs risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires.

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 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.

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire à l'exception du droit de préemption conféré au Service Public de Wallonie (SPW) par l'article D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux.

L'adjudication ne sera actée que sous la condition suspensive de l'absence d'exercice de son droit de préemption par le Service Public de Wallonie (SPW).

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 **sauf si la vente est judiciaire**.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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 titre de propriété fait mention des conditions spéciales suivantes, textuellement reprises :

quatrième feuillet

« CONDITIONS PARTICULIÈRES — RAPPEL DES SERVITUDES

L'acte du 1er février 2002, dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales littéralement reproduites :

« La partie acquéreur est purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des conditions particulières insérées :

Dans l'acte reçu par Maître Jacques TAYMANS, notaire à Perwez, en date du quatorze décembre mil neuf cent nonante-huit et libellés textuellement comme suit :

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions contenues dans un acte de base du lotissement reçu par Maître Lucien Delfosse, notaire à Eghezée, en date du onze juin mil neuf cent septante-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le huit juillet suivant, volume 8592, numéro 13, relativement au bien prédécrit cadastré section B numéro 2711G. Le vendeur remettra à ses frais à l'acquéreur copie de cet acte de base et de ses annexes dans un délai d'un mois.

Les acquéreurs sont subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations dudit acte de base et de ses annexes.

Ils devront se conformer en tous points aux stipulations y contenues et en imposer le respect et l'exécution à leurs héritiers, locataires, successeurs et ayants-

droit à tous titres.

Tous 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 l'acte de base dont question et de ses annexes, et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points".

L'acte de base précise notamment ce qui suit ici textuellement reproduit :

« 4/ Les acquéreurs n'auront aucune obligation de bâtir dans un délai déterminé. Toutefois, en cas de construction, ils seront tenus de se conformer en tous points, et à l'entière décharge des vendeurs, aux conditions et prescriptions urbanistiques reprises ci-après sub littera B, ainsi qu'à toutes celles qui auraient pu être édictées par la suite ou qui pourraient l'être par toutes les autorités compétentes, et ils s'obligent à en imposer le respect à tous leurs acquéreurs et successeurs à tous titres.

5/ Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édifiée sur les lots vendus tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

6/ Chaque acquéreur devra clôturer sa parcelle à ses frais avant toute prise de possession effective, éventuellement en accord avec les acquéreurs des lots voisins, et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

B/ Prescriptions urbanistiques.

1/ Prescriptions du projet établi par le géomètre, pouvant être complétées ou modifiées par l'Administration de l'Urbanisme :

1. le terrain est destiné à la construction d'habitations, chaque lot ne pouvant en recevoir qu'une seule.

2. Les habitations auront au moins soixante mètres carrés de superficie au sol, leur volume sera compris entre deux cents et mille deux cents mètres cubes.

3. Implantation des constructions :

- au minimum à onze mètres de l'axe de la rue de Tillier.

La distance entre façades latérales et limites des parcelles sera au minimum de :

- trois mètres si la largeur du lot est égale ou inférieure à vingt mètres,

- quatre mètres si la largeur du lot est supérieure à vingt mètres ou s'il s'agit de constructions jumelées.

4. Toute façade vers rue doit avoir une largeur minimum de sept mètres.

5. Le front de bâtisse devra être parallèle à l'axe de la voirie.

6. Genre et aspect des habitations :

Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle,

Toutes les façades et souches de cheminées d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après pierre calcaire, moellons de grès ou calcaire, en appareil régulier avec rejointoiement en creux ou en appareil brut, briques rouge-brun rugueuses, briques peintes ou crépies dans la gamme des gris clair ou blanc cassé, blocs de béton crépis dans la gamme des gris clair ou blanc cassé, les encadrements des baies seront de l'un des matériaux ci-dessus.

Le bois ne peut être utilisé que comme élément décoratif et ne peut couvrir plus du quart de la surface des élévations.

7. Aucune habitation ne pourra avoir plus d'un étage.

8. Les toitures seront à versants, inclinés de vingt degrés minimum et se rejoignant en faitage. Elles seront exécutées en ardoises naturelles, en tuiles

noires, mates, en ardoises artificielles ou shingles ardoisés ayant le format et la teinte de l'ardoise naturelle. Les toitures à la mansarde sont à prohiber sauf en ce qui concerne les immeubles ne comportant qu'un rez de chaussée.

9. Toute nouvelle habitation devra posséder un garage de quinze mètres carrés environ par logement ou à défaut une voie carrossière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

10. Les rampes d'accès à la voirie des garages souterrains ne pourront présenter une pente supérieure à quatre pour cent sur une distance de cinq mètres à partir de l'alignement.

11. Les arrières bâtiments non destinés à l'habitation auront au maximum trente mètres carrés de surface par lot et trois mètres cinquante centimètres maximum de hauteur totale, ils seront implantés à la limite mitoyenne à deux mètres minimum de celle-ci; ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de l'habitation tant pour les maçonneries d'élévation que pour la toiture. Les toitures plates ou à faible pente sont toutefois admises.

12. Les clôtures auront au maximum un mètre vingt centimètres de hauteur, elles ne pourront être réalisées qu'en treillis, haies vives, ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton; toutefois elles pourront comprendre à la base une dalle de trente centimètres de hauteur maximum, ou une maçonnerie de briques ou de moellons de soixante centimètres de hauteur maximum.

13. Les dépôts de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

14. La largeur et la superficie des lots figurant au plan, constituent des minima.

15. En l'absence d'égout, toute habitation doit être pourvue d'une fosse septique.

16. Le lotisseur prendra contact avec la régie des Téléphones et Télégraphes en vue de réserver éventuellement un emplacement à céder gratuitement, pour l'installation d'une borne de répartition à l'intérieur du lotissement (équipement collectif).

17. En ce qui concerne, les raccordements à la Société Nationale des Distributions d'Eau, réseau électrique, installations d'égouts et canalisations, toutes les formalités inhérentes à ces raccordements et installations se feront à la diligence du demandeur et les frais avancés par celui-ci.

18. P/S variera de 0,05 à 0,68 et la densité à l'hectare sera de neuf habitations. 0,5 P/S 0,68.

2°) Prescriptions du permis de lotir.

a) Avis du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire :

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes qui complètent les prescriptions d'urbanisme présentées avec le projet :

- les fosses septiques seront raccordées à des puits perdus;
- pour l'écoulement des eaux de surface, les directives de la commune devront être respectées.

Toute habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie enfouie, d'une capacité minimum de quinze cents litres.

b) Dispositif du permis de lotir :

*Le permis de lotir est délivré par *** qui*

devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° se conformer strictement aux clauses communales :

• fosse septique obligatoire pour toute nouvelle habitation à construire, en l'absence d'égout public.

• pourvoir à l'écoulement des eaux vers une canalisation existante.

• les frais de raccordement aux réseaux de distribution :

- d'eau

- d'électricité

- de télédistribution

- de téléphone

- d'égout public

sont entièrement à charge du lotisseur ou de l'acquéreur.

C/ EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

1/ Electricité : La Société Esmalux à Auvelais par sa lettre du vingt-quatre mars mil neuf cent septante-sept, a signalé au notaire soussigné, qu'aucun travail n'était nécessaire pour l'électrification du lotissement.

2/ Eau : La Société Nationale des Distributions d'Eau à Namur par sa lettre du vingt-deux mars mil neuf cent septante-sept, a informé le notaire soussigné qu'il existait une conduite d'eau du côté du lotissement et que les deux lots pouvaient donc être raccordés sans établissement de nouvelle conduite.

3/ Les frais de raccordement de chaque lot aux lignes électriques et aux conduites d'eau existantes seront supportés par chaque acquéreur pour ce qui le concerne.

D/ CONDITIONS PARTICULIERES.

1/ Tout acte translatif ou déclaratif de droits réels relatif à un lot du lotissement devra contenir la stipulation que l'acquéreur ou tout autre nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes; qu'il en a reçu une copie; et qu'il s'oblige expressément pour lui et pour ses ayants-cause à en respecter strictement toutes les obligations.

2/ Les frais du plan de lotissement et du présent acte de base seront supportés par les acquéreurs des deux lots chacun à concurrence de moitié.

Dans l'acte reçu par Maître Marc HENRY, notaire à Andenne, substituant Maître Lucien DELFOSSE du dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit et libellées textuellement comme suit :

Tous les frais éventuels inhérents au raccordement des bâtiments à construire sur les terrains en cause aux réseaux d'électricité, d'eau seront entièrement à charge du titulaire du droit de bâtir. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur dans lesdites stipulations pour autant qu'elles soient toujours d'application.

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 du Code civil ancien.

Dispositions administratives

Chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4.

Prescriptions urbanistiques

Il est ici rappelé 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 professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré 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 autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

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

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

délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant notamment aux différents permis d'urbanisme et au permis de lotir (et ses différentes modifications).

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

Situation administrative des biens

1. Conformément aux dispositions contenues dans le CoDT, le notaire instrumentant a demandé à l'administration communale d'Eghezée de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens.

La réponse de la Commune d'Eghezée en date du 27 mars 2026 stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 2 mars 2026 relative au bien sis à 5310 WARET-LA-CHAUSSÉE, Route de Forville n°14, cadastré 12ème division section B n°271K et Campagne de Godely, cadastré 12ème division section B n°275G, sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il sera procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation serait introduite au sujet du bien considéré, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT :

Parcelle B271K

Le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural (24%) et en zone agricole (76%) au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause est situé en zone d'habitat villageois à caractère ouvert (24%) et en zone agricole (76%) au schéma de développement communal, avec une densité de référence de 10 logements à l'hectare.

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977:

- *PU n°T200-76/78 au nom de *** pour la construction d'une habitation, octroyé le 20/06/1978 ;*
- *PU n°C690-67/82 au nom de *** pour la construction d'un atelier, octroyé le 09/11/1982 ;*
- *PU n°T753-02/84 au nom de *** pour la construction d'une annexe, octroyé le 10/01/1984 ;*
- *PU n°T1168-82/88 au nom de *** pour la construction d'une extension à l'habitation, octroyé le 12/07/1988.*

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 :

- *Lotissement n°CB152-06/88 au nom de *** pour la modification du permis de lotir délivré le 11/05/1977 à *** /7-7/77 et modifié les 12/10/1982 et 22/12/1983 par *** /10-1-06/82/-112-17/83, octroyé le 29/06/1988.*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement.

Le bien en cause n'est pas situé en zone inondable conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations.

Le bien en cause est situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 2013, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif.

Le bien en cause n'est pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols conformément au Décret Sol du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Le bien en cause n'est pas repris dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques.

Parcelle B275G

*Le bien en cause est situé en **zone agricole** au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*Le bien en cause est situé en **zone agricole** au schéma de développement communal.*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement.

Le bien en cause n'est pas situé en zone inondable conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations.

Le bien en cause n'est pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols conformément au Décret Sol du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Le bien en cause n'est pas repris dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques.

Autre information utile

*Présence de canalisations de gaz naturel dans la commune d'Eghezée dans les sections de : Dhuy, Waret-la-Chaussée, Leuze et Longchamps : **FLUXYS Belgium S.A.***

*Longchamps et Eghezée : **IDEG/ORES***

Remarques importantes

Les présentes informations ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

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

L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme

de la commune.

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

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

Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou servitude de ce type ; il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires. »

L'adjudicataire recevra une copie de la lettre de la Commune d'Eghezée en date du 27 mars 2026, et des différents permis de bâtir y repris.

2. Affectation

Le bien est actuellement affecté à l'usage de maison d'habitation et de pâture.

- s'agissant de la situation *existante*, aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

- s'agissant de la situation *future*, il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

3. Le bien vendu n'est pas :

- soit visé par un projet ou plan d'expropriation ;

- soit situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

- soit repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

4. A l'exception de ce qui est repris dans le courrier de la Commune d'Eghezée du 27 mars 2026, le bien vendu :

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...) ;

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

Acte de lotissement

Permis de lotir ou d'urbanisation.

- Règlement des autorités :

L'adjudicataire devra se conformer aux règlements et prescriptions émanées

ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, clôtures, alignements et niveaux à suivre, jardinets, trottoirs, embranchements d'égouts et autres questions de leur compétence, le tout sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Il aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef, à l'entière décharge du vendeur.

- Permis de lotir :

Le Collège Communal de la commune d'Eghezée a délivré en date du 11 mai 1977 (7-7/77) un permis de lotir ou d'urbanisation concernant le terrain sur lequel a été érigé le bien.

Ledit permis de lotir a ensuite été modifié à plusieurs reprises :

- le 12 octobre 1982 (101-06/82),
- le 22 décembre 1983 (112-17/83),
- et le 29 juin 1988 (CB152-06/88).

Un acte de base du lotissement a été reçu par Maître Lucien Delfosse, notaire à Eghezée, en date du 11 juin 1977, transcrit, relativement au bien prédécrit sous 1/.

L'adjudicataire recevra une copie de l'ensemble des documents précités et s'oblige à respecter les obligations qui en découlent.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

Assainissement du sol

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 2 mars 2026, énoncent ce qui suit :

« (...)

Situation dans la BDES

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

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

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

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

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 ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire 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.

C. Exonération

Sous réserve de sa bonne foi, le propriétaire est exonéré vis-à-vis du cessionnaire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien donné. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le propriétaire serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Citerne à mazout - gaz

Une réglementation de la Région Wallonne s'applique à toutes les citernes à mazout de trois mille litres (3.000 litres) ou plus, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette même réglementation, toutes les citernes de trois mille litres (3.000 litres) ou plus doivent être équipées d'un système anti-débordement depuis le 01 janvier 2005.

Le bien ne semble pas contenir de citerne à mazout de trois mille litres (3.000 litres) ou plus.

Il est, en outre, rappelé aux parties que toute nouvelle installation d'une citerne à mazout de trois mille litres (3.000 litres) ou plus ou d'une cuve à gaz de trois cents litres (300 litres) ou plus doit impérativement faire l'objet d'une demande de permis d'environnement à initier auprès de l'administration communale.

Le bien vendu ne semble pas non plus contenir de citerne à gaz.

Certificat de performance énergétique

Compte tenu du caractère judiciaire de la présente vente, le notaire soussigné déclare que les occupants n'ont pas – à ce jour – permis l'accès au certificateur PEB.

Les rendez-vous programmés les 9 mai et 23 mai derniers ont été annulés par les occupants.

Dès que possible, le certificat PEB sera dressé, le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier. Ce certificat sera remis aux adjudicataires.

Installations électriques

Les amateurs sont informés que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Compte tenu du caractère judiciaire de la présente vente, le notaire soussigné déclare que les occupants n'ont pas – à ce jour – permis l'accès au contrôleur de l'installation électrique.

Les rendez-vous programmés les 9 mai et 23 mai derniers ont été annulés par les occupants.

Dès que possible, un contrôle de l'installation électrique sera dressé, le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier. Ce procès-verbal sera remis aux adjudicataires.

Toutefois, de ses constatations sur place, le Notaire soussigné précise dès à présent que l'installation électrique est non conforme : elle ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Le procès-verbal qui serait dressé sera remis à l'adjudicataire.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date de la vente à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur sera 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.

Les amateurs sont informés de l'existence de 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 incomberont à l'adjudicataire.

Dossier d'intervention ultérieure

Compte tenu du caractère judiciaire de la présente vente, le notaire soussigné déclare ne pas être en possession d'informations quant au fait que le bien soit ou pas concerné par un chantier temporaire ou mobile depuis le 1er mai 2001.

Aucun dossier ne sera remis à l'adjudicataire, qui devra, le cas échéant, en faire son affaire personnelle.

Les amateurs sont informés de l'obligation de tenir un dossier d'intervention ultérieure s'ils effectuent un chantier temporaire ou mobile visé par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, qui doit être transmis à tout cessionnaire du bien.

Zones inondables

L'attention des amateurs est attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Ce dernier est informé qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Au vu de cette cartographie, le bien objet des présentes ne semble pas être repris dans une zone d'aléa d'inondation.

Certibeau

Le 1er juin 2021, est entré en vigueur le décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau », et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 insérant dans la partie réglementaire du Code de l'Eau un nouveau chapitre intitulé « Certification Eau des immeubles bâtis ».

Les amateurs sont informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau conforme avant le raccordement du bien à la distribution publique de l'eau.

Servitude légale Fluxys

L'attention des amateurs est attirée sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce dès la phase de conception.

L'adjudicataire pourra vérifier si le bien objet des présentes est situé à proximité de canalisations ou d'emprises en sous-sol, en consultant le site <https://www.klim-cicc.be>

Equipement d'épuration

Le bien est raccordé aux égouts, est situé en zone d'épuration collective et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire 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.

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.

ORGANISATION DE LA VENTE

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cent **cinquante mille euros (150.000 EUR)**.

Enchère minimum

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

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 3 août 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 11 août 2026 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

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

Comme précisé ci-avant, le bien est grevé d'un droit de préemption conféré au Service Public de Wallonie (SPW) par l'article D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux.

L'adjudication sera actée sous la condition suspensive de l'absence d'exercice de son droit de préemption par le Service Public de Wallonie (SPW).

Visites

Les amateurs auront accès au bien et pourront le visiter après avoir pris contact avec le notaire instrumentant au 081/22.01.13, selon les modalités déterminées par celui-ci.

Si sollicité par les amateurs, les visites seront organisées :

- **3 semaines avant le début des enchères** à raison d'une session de 2 heures par semaine.
- **Pendant la période des enchères** à raison de deux sessions de 2 heures.

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.

Publicité

Comme publicité, il sera :

- imprimé des affiches et livrets
- apposé des panneaux sur l'immeuble
- inséré des annonces sur les sites : « *notaire.be* », « *Immoweb* » et *Biddit.be* » et sur le site de l'Etude du notaire soussigné.

CONDITIONS APPLICABLES AUX VENTES IMMOBILIERES JUDICIAIRES OU ASSIMILEES

Délégation du Prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leur créance en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire. Il en sera de même dans toutes les ventes mentionnées à l'article 1621 du Code Judiciaire, c'est-à-dire dans toutes les ventes publiques et aux enchères faites en vertu de décisions judiciaires, pour autant que les créanciers inscrits aient été appelés à l'adjudication.

Porte-fort

L'article 20 des conditions générales ci-après n'est pas d'application dans le cadre des ventes judiciaires ou assimilées, tenant compte du fait que ces procédures requièrent que l'adjudication soit purement et simplement définitive à la clôture du procès-verbal d'adjudication.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA 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 autre :

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 acceptée par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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).

○ 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 défallants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défallants, 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 défallant.

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 l'article 5.220, 3° du Code civil ancien, 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 les occupants qui habite ou occupent 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**

Si le propriétaire ou les occupants ne satisfont pas à cette obligation, ils seront sommés à cet effet et, *le cas échéant, expulsés*, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur

ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

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

- trente pour cent (30,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

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

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas,

l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DEFINITIONS

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

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture :

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100 EUR) payés sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT ACTE

Dressé à Namur, en l'Etude, date que dessus.
Et que Nous signons.

Certifiée conforme