

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le seize décembre

Nous, Maître Catherine LUCY, notaire à Wellin, à l'intervention de Maître Benjamin DEKEYSER, notaire à Andenne, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(on omet)

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

« **Catherine LUCY – Société Notariale** » SRL

6920 Wellin, Rue de la Station, 49

E-mail : catherine.lucy@belnot.be

Tél : 084/38.81.23

Fax : 084/38.95.80

TVA : 0758.881.478.- RPM Liège-Neufchâteau

Comptes : BE26 0016 8997 5729 – BE23 0688 9671 3291 – BE61 6304 2171 3017

« **Notaires GEORGE & DEKEYSER** » SRL

5300 Andenne, Clos de la Velaine, 2

E-mails : mariefrance.george@belnot.be – benjamin.dekeyser@belnot.be

Tél : 085/82.60.26

Fax : 085/82.79.80

TVA : 0895.818.259n- RPM Namur

EXPOSE PREALABLE

Les comparants sont propriétaires des biens ci-après :

COMMUNE DE CINEY - 3^{ème} division - Haversin

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise route du Saivray, 4, cadastrée d'après titre et actuellement section A numéro 85DP0000 d'une contenance de 29 ares 58 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 443,00 EUR.

Origine de propriété

(on omet)

Plan

Les comparants ont fait dresser un plan de division en deux lots par le géomètre-expert Maxime Georges, à Chanly, en date du 05 janvier 2024, lequel plan restera annexé aux présentes après avoir été signé « Ne Varietur » par les parties et le notaire soussigné.

Les parties certifient que le plan de division annexé au présent acte est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de de la documentation patrimoniale sous la référence 91118-10210 et qu'il n'a pas été modifié depuis lors et elles demandent la transcription dudit plan par application de l'article 3.30, §3 du Code Civil. Les parties reconnaissent avoir reçu copie dudit plan antérieurement aux présentes.

– DESCRIPTION DES BIENS À VENDRE –

LOT 1

COMMUNE DE CINEY - 3^{ème} division - Haversin

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, d'une contenance mesurée de huit ares trente-six centiares (08 a. 36 ca.) à prendre dans la parcelle actuellement cadastrée section A numéro 85DP0000, plus amplement décrite ci-avant.

Telle que cette maison est reprise sous TEINTE ORANGE et sous désignation « Lot 2 » au plan de division prévanté.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures et Evaluations a réservé l'identifiant suivant pour ladite partie privative, objet des présentes : A 85F P0000.

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

LOT 2

COMMUNE DE CINEY - 3^{ème} division - Haversin

Une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de vingt ares quarante-huit centiares (20 a. 48 ca.) à prendre dans la parcelle actuellement cadastrée section A numéro 85DP0000, plus amplement décrite ci-avant.

Telle que cette parcelle est reprise sous TEINTE VERTE et sous désignation « Lot 1 » au plan de division prévanté.

Remarque : la parcelle cadastrée A 83 appartient à un tiers et ne fait pas partie de la vente.

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures et Evaluations a réservé l'identifiant suivant pour ladite partie privative, objet des présentes : A 85E P0000.

LOT 3 (étant la masse des lots 1 et 2)

COMMUNE DE CINEY - 3^{ème} division - Haversin

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise route du Saivray, 4, cadastrée d'après titre et actuellement section A numéro 85DP0000 d'une contenance de 29 ares 58 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 443,00 EUR.

Telle que cette maison est reprise sous TEINTES ORANGE et VERTE, et sous désignation « Lot 1 » et « LOT 2 » au plan de division prévanté.

Le vendeur se réserve le droit, soit d'attribuer séparément les lots 1 et 2, soit d'attribuer uniquement le lot 3 (étant la masse des lots 1 et 2), étant étendu que la parcelle de terrain (lot 2) ne pourra être adjugé qu'à la condition que la maison (lot 1) le soit également.

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

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

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

L'adjudicataire est informé de la présence d'implantations agricoles sises à proximité et renonce à se plaindre des nuisances naturelles engendrées par la ferme présente avant lui.

– INFORMATIONS DE MISE EN VENTE –

MISE À PRIX

Les mises à prix s'élèvent à :

- pour le lot 1 (maison) : **CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (119.000,00 EUR)**
- pour le lot 2 (terrain) : **QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (49.000,00 EUR)**
- pour le lot 3 (masse des lots 1 et 2) : **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 EUR).**

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros. 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

POUR LE LOT 1

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mercredi 29 janvier 2025 à 10 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le jeudi 06 février 2025 à 10 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

POUR LE LOT 2

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mercredi 29 janvier 2025 à 12 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le jeudi 06 février 2025 à 12 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.

POUR LE LOT 3

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mercredi 29 janvier 2025 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le jeudi 06 février 2025 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 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 Catherine LUCY, à Wellin, **le vendredi 14 février 2025 à 11 heures 30.**

VISITES

Le bien pourra être visité, à partir du lundi 13 janvier, par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à convenir avec la société **AD VALORIS** : Monsieur Paul FRANCK au

082/77.18.77 — tapez 1, du Lundi au Samedi entre 9h et 19h.

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

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces sur les sites suivants :

- www.biddit.be
- www.immoweb.be
- www.immovlan.be
- <https://notaire-lucy.be>
- <https://notaires-george-dekeyser.be>

Par insertion d'une annonce dans le journal local « Vlan ».

Un panneau sera affiché sur le bien à vendre et des affiches seront apposées dans la salle d'attente du notaire soussigné.

La publicité décrite ci-dessus sera réalisée pendant minimum les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

– DISPOSITIONS GÉNÉRALES –

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

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

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien est libre d'occupation.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

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

ETAT DU BIEN – VICES

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

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

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

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, **à l'exception de celles qui pourraient résulter de la division éventuelle des biens en suite de l'adjudication en deux lots :**

La présente vente entraîne la division d'un ensemble appartenant au même propriétaire. Cette division peut donner naissance à un état des choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur un autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et cheminées), etc., desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc., la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc. à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé."

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.

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.

– DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES –

- Prescriptions urbanistiques

Le bien est cédé 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.

A. Mentions et déclarations circonstanciées prévues à l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :

1°) Information circonstanciée

Le notaire soussigné déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement/de secteur est la suivante : zone d'habitat à caractère rural ;
- qu'à l'exception de ce qui est le cas échéant dit ci-après sous point 3, le bien vendu n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;
- que les informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT sont reprises au point 5°) « lettre de l'administration communale » ci-après.

La partie adjudicataire est informée de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de la partie adjudicataire, sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire soussigné 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 vendu, service auquel elle 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 vendu en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

La partie adjudicataire prendra ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

La partie adjudicataire s'engagera à n'exercer aucun recours vis-à-vis de la partie requérante concernant la limitation qui lui serait éventuellement imposée par les services concernés quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

2°) Permis

La partie requérante déclarent qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intègre) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

3°) Régularité urbanistique

Par ailleurs, sur l'interpellation du notaire instrumentant, conformément à l'article D.IV.99, §1er, 4° du CoDT, la partie requérante déclare :

- s'agissant de la situation existante, qu'elle a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions/aménagements réalisés ou maintenus par elle et que ceux-ci ont été réalisés conformément au Code du Développement Territorial et qu'elle n'a pas connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu,
- pour le surplus, qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 3 du CoDTbis et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4 du CoDTbis, et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur celui-ci.

4°) Derniers travaux soumis à permis

Sur interpellation du notaire instrumentant, conformément à l'article D.IV.99, §1er, 5° du CoDT, la partie cédante déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- le bien concerné par la présente cession n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis.

5°) Lettre de l'administration communale

La partie requérante, ainsi qu'il résulte des renseignements urbanistiques de la Commune de Ciney adressé au notaire soussigné en date du 26 septembre 2023, suite à sa demande du 11 septembre 2023, déclare ce qui suit :

« **Le bien en cause est situé, en tout ou en partie :**

1. *en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

2. *sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique : Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*

3. *en zone d'habitat résidentiel en milieu rural et périmètre d'urbanisation prioritaire au schéma de développement communal adopté définitivement pas le Conseil communal en sa séance du 22 octobre 2012 et entré en vigueur le 05 août 2013 (les prescriptions littérales et les plans sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;*

4. *au Guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité adopté définitivement pas le conseil communal en sa séance du 15 décembre 2014 par arrêté ministériel du 14 octobre 2015 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016 (les prescriptions littérales sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;*

Le bien en cause : (selon l'information disponible dans la base de données informatique communale)

1. *n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*

2. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} septembre 2010 ;*

3. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1996 ;*

4. *n'a pas fait l'objet de déclaration urbanistique délivrée après le 1^{er} janvier 1996 ;*

5. *n'a pas fait l'objet de permis unique délivré après le 1^{er} janvier 2010 ;*

6. *n'a pas fait l'objet de permis d'environnement délivré après le 1^{er} janvier 2010 ;*

7. *n'a pas fait l'objet de déclaration environnementale délivrée après le 1^{er} janvier 2015 ;*

8. *n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;*

9. *n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;*

10. *n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique et/ou environnemental n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet).*

11. *n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;*

12. *n'a pas fait, à notre connaissance, l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité (pour rappel, l'absence de constat par la commune, n'exclut pas l'existence d'un rapport émis par une autre instance. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet) ;*

À notre connaissance, le bien dont question :

1. *n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;*

2. *jouxté directement le domaine public ;*

3. *est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'Ourthe (cfr <http://www/spge.be>) ;*

Remarques :

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

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

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

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 n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre directement contact avec les intercommunales concernées.

Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl) www.klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriées sur le sol de la région wallonne.

En cas de présence d'implantation agricole proche du bien, le détenteur du présent acte s'engage à faire inscrire lors de tout acte notarié la clause suivante : « le détenteur du présent acte a connaissance de la présence d'implantation agricole sise à proximité et renonce à se plaindre des nuisances naturelles engendrées par la ferme présente avant lui. » »

La partie adjudicataire déclare avoir reçu copie de ces renseignements urbanistiques.

B. Information générale

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, 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.

Le notaire soussigné informe en outre les parties de l'existence des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme (article D. IV. 84 du CoDT), précisant que le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

* Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption.

* La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22 du CoDT, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

* Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation pour une période de deux ans visée ci-avant.

* À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai de péremption, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

* Par dérogation à ce qui est indiqué ci-avant, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 du CoDT est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

C. Division – entité urbanistique

Les lots 1 et 2 proviennent de la division d'un bien plus grand (parcelle A 85DP0000), sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme.

En conséquence :

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le notaire soussigné a communiqué au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Ciney et au fonctionnaire-délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Namur, le plan du géomètre mentionnant les 2 lots à naître de la division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui seront mentionnées dans l'acte, en l'occurrence acte de vente d'une maison d'habitation conservant sa destination (lot 2) et d'un terrain en zone d'habitat à caractère rural destiné à la construction (lot 1).

Cette double communication n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du fonctionnaire délégué.

L'extrait du registre aux délibérations du Collège communal de Ciney en séance du 15 avril 2024 mentionne ce qui suit : « *Le bien sis Rue du Saivray à Haversin est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur et en zone d'habitat résidentiel en milieu rural et périmètre d'urbanisation prioritaire au Schéma de Développement Communal. Le Collège communal émet un avis favorable sur cette division.*

Par ailleurs, le C.C. ne prend (conformément à l'article D.IV.99 du CoDT) aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 tant que les parcelles ne sont pas valablement équipées. Le collège se réservant le droit d'exiger que l'équipement soit à charge des futurs demandeurs.

L'analyse exposée dans le présent document ne lie en rien le Collège communal et les services de l'administration pour l'instruction des futurs dossiers. Le collège communal et les services de l'administration ne se positionneront définitivement sur une éventuelle demande de permis qu'après réception d'un dossier dûment complété, des avis sollicités dans le cadre de ladite demande, des documents déposés au dossier ou reçus de toutes instances susceptibles d'éclairer l'autorité ainsi que des résultats des éventuelles mesures de publicité qui seront mises en œuvre et sur base de l'ensemble de la législation en vigueur. »

- Préemption

Le bien n'est pas situé dans une commune dont le territoire est soumis en tout ou en partie au droit de préemption de l'office wallon de développement rural.

- Expropriation

La partie requérante déclare formellement qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

- Remembrement

La partie requérante déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef.

- Equipement

La partie requérante déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- Est située le long d'une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (égouttage).

- Environnement

La partie requérante déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement (Article 60 du Décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999) (anciennement permis d'exploiter).

- Etat du sol

En application du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur belge du 22 mars 2018 et entré en vigueur le 1er janvier 2019, il est déclaré ce qui suit :

A. Information disponible

* Pour chacun des biens vendus, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, a été demandé par le notaire Lucy le 20 août 2024 la réponse reçue mentionne « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

* L'adjudicataire sera informé du contenu de cet extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

L'adjudicataire sera interrogé par le notaire soussigné, à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien vendu, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

D. Information circonstanciée

Aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) n'a été transmise au notaire soussigné, **à l'exception d'un sinistre causé le 17 février 2023 par une fuite d'une citerne à mazout apparente et la perte de 300 litres de mazout dans le sol.** Par l'intermédiaire de l'expert agréé « SERTIUS », la requérante a déposé une déclaration de mesures de gestion immédiates, réceptionné par le SPW

environnement, Département du Sol et des Déchets, Direction de l'Assainissement des Sols, en date du 31 juillet 2023.

L'expert agréé SERTIUS a rédigé une note technique en date du 24 septembre 2024, dans laquelle les actes et travaux d'assainissement réalisés sont décrits. L'adjudicataire déclare avoir reçu copie de cette note.

Conformément à l'article 80 du décret sols, un rapport d'évaluation finale réalisé par l'expert agréé SERTIUS, sera déposé auprès de la Direction de l'Assainissement des Sols au plus tard le 29 octobre 2024. Un avis sera alors remis sur le dossier dans un délai de 30 jours qui suit. A noter que ce délai est un délai d'ordre et non de rigueur. Au terme de la procédure, si le rapport est approuvé, des certificats de contrôle du sol peuvent être délivrés pour les parcelles et parties de parcelles ayant fait l'objet de l'assainissement.

L'adjudicataire déclare être parfaitement informé de la situation.

Le cas échéant, si le certificat de contrôle est refusé par la Direction de l'Assainissement des Sols et que des travaux complémentaires éventuels sont demandés, le titulaire des obligations éventuelles sera désigné conformément aux articles 23 à 27 du décret sols. Le requérant s'engage à prêter son concours afin d'obtenir l'approbation du rapport d'évaluation finale.

- Citerne à mazout

Le notaire instrumentant informera les adjudicataires de ce que la détention d'une citerne à mazout, aérienne ou enterrée, d'au moins 3000 litres oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer en exécution de ce décret d'une déclaration environnementale de classe 3 et à observer les conditions d'exploitations prévues par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif aux conditions intégrales des citernes à mazout de 3.000 à 25.000 litres

Conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, le notaire instrumentant informera les adjudicataires qu'à sa connaissance le bien prédécrit ne contient pas de réservoir fixe d'une contenance de 3000 litres ou plus.

- Dossier d'intervention ultérieur

L'adjudicataire sera informé par le Notaire instrumentant de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Aucun dossier d'intervention ultérieure n'a été remis au notaire soussigné.

- Installations électriques

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de la section 8.4.2 du Livre 1^{er} du Règlement général sur les Installations électriques établi par l'Arrêté royal du 8 septembre 2019, publié au Moniteur Belge le 28 octobre 2019, 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.

L'adjudicataire sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 14 février 2024.

Cependant, les parties déclarent avoir été informées de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, l'adjudicataire pourra solliciter ledit nouveau délai par le service en ligne disponible à l'adresse <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et->

controle-des/services-en-ligne-pour-les, en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

Le notaire informera l'adjudicataire des sanctions prévues 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 de mise en conformité de l'installation ainsi que ceux du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'exemplaire original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

- Certificat de performance énergétique

Monsieur Kurt HEYMAN, certificateur agréé par la Région Wallonne n° CERTIF-P2-01585 a procédé en date 25 février 2023, à l'établissement de ce certificat, portant le numéro 20230225000948.

Le contenu en sera communiqué à l'adjudicataire et dans les publicités en vue de la séance de vente.

L'adjudicataire recevra l'original du certificat lors de l'adjudication définitive.

- CERTIBEAU

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du décret du 28 février 2019.

Ledit décret instaure l'obligation, pour tout immeuble raccordé, à dater du 1^{er} juin 2021, à la distribution publique de l'eau, d'obtenir un « CertiBEau » attestant de sa conformité aux obligations visées à l'article D.227ter, §1er, du Code de l'Eau avant leur raccordement. (art. D.227ter, §2, du Code de l'Eau).

La partie requérante déclare que le bien prédécrit est raccordé à la distribution d'eau publique depuis une date antérieure au 1^{er} juin 2021.

Informé de la faculté de faire réaliser ledit « CertiBEau » volontairement, le vendeur déclare ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertiBEau et à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un tel CertiBEau.

- Zones inondables

Conformément à l'article 129 §4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et à l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées audit article 129, le notaire instrumentant a, par lettre adressée à la Commune de Ciney, demandé à ladite commune si les biens objets des présentes se situent ou non dans une telle zone.

Dans son courrier précité, la Commune de Ciney a indiqué que les biens prédécrits ne sont pas situés dans une zone à risque d'inondation.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués et vantés de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que les acquéreurs confirment bien savoir et accepter.

- Patrimoine immobilier

La partie requérante n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

- Notification à l'observatoire foncier wallon

Le notaire informera les parties des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de parcelle agricole

ou de bâtiment agricole.

D'après les informations connues du notaire, aucune activité agricole n'est exercée sur ou dans le bien non bâtis exposés à la vente.

En conséquence de quoi, le notaire informera les adjudicataires qu'il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

– DISPOSITIONS FISCALES –

Abattement des droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation propre et unique – sous réserve de modifications législatives

Le Notaire soussigné informe les adjudicataires des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du régime de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, conditions qui sont les suivantes :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Réduction des droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation modeste – sous réserve de modifications législatives

Le Notaire soussigné informe les adjudicataires des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53, 2° dudit Code.

Sous réserve de la réception d'une attestation de l'administration fiscale confirmant que, eu égard au prix d'adjudication, le revenu cadastral du bien est bien inférieur à 745 €, l'adjudicataire pourra éventuellement bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53, 2° dudit Code, s'il satisfait aux conditions suivantes :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis, abstraction faite

- Des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- Des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- Des immeubles que l'adjudicataire ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- Des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- Des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- Des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que l'adjudicataire devra s'inscrire au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de l'adjudication définitive.

4° Afin d'obtenir, éventuellement, le taux de 5%, l'adjudicataire devra satisfaire à la condition suivante :

- que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit hypothécaire conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social.

- ou que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un prêt hypothécaire par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et à l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Concernant l'attestation à recevoir de la part de l'administration confirmant que le revenu cadastral est inférieur à 745€, le notaire soussigné précise que l'obtention du taux réduit est également subordonnée à la condition que l'administration fiscale (SPF Finances) remette, pour le jour de l'adjudication devenue définitive, une attestation « taux réduit » au notaire instrumentant.

Le SPF Finances délivrera cette attestation « taux réduit » si le prix d'adjudication est plus bas ou identique au prix d'usage dans la région où le bien est situé, tels que déterminé par le service concerné.

Si le prix d'adjudication est plus haut que le prix d'usage dont question ci-avant, il y aura lieu de compléter un formulaire supplémentaire décrivant de manière complète le bien objet de la vente (localisation, équipement, existence de travaux de rénovation, état de ces travaux ...).

Si, au vu de cette description, le SPF Finance estime que le prix dépasse la marge de tolérance fixée par le SPF Finance, un contrôle sur place sera effectué par un de ses agents. Aucun délai n'a été fixé pour la réception de cette attestation.

Si l'adjudication est devenue définitive avant que le revenu cadastral soit devenu définitif, l'acte sera enregistré au droit de vente général avec droit éventuel au remboursement dès que le revenu cadastral sera devenu définitif et pour autant qu'il soit inférieur au maximum autorisé.

Le notaire soussigné précise que l'administration du cadastre peut revoir à la hausse le revenu cadastral avec pour conséquence que le revenu cadastral devienne supérieur au taux prévu par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement. Dans cette hypothèse, l'adjudicataire ne pourra pas bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

Par conséquent, dans l'attente de l'obtention de l'attestation de taux réduit de droit d'enregistrement, l'adjudicataire sera tenu de s'acquitter de la totalité des droits d'enregistrement. En cas d'obtention de l'attestation susmentionnée, l'adjudicataire se verra rembourser les sommes trop perçues par l'enregistrement par voie de restitution.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 défaillant.

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.

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'ADJUDICATAIRE DOIT PAYER LE PRIX EN EUROS EN L'ÉTUDE DU NOTAIRE ENDÉANS LES SIX SEMAINES À COMPTER DU MOMENT OÙ L'ADJUDICATION EST DÉFINITIVE. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 (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.

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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
 - quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
 - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
 - quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
 - quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - 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).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

LE PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHÉRISSEUR RETENU DOIT PAYER CE MONTANT AU MOMENT DE LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION, MAIS AU PLUS TARD CINQ JOURS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE D'ENCHÈRES. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais 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 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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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.

D. PROCURATION

(on omet)

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 s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire Catherine LUCY, soussignée.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 04 octobre 2024.

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

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME