

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

Notaire : Hélène Diricq

Adresse de l'étude : Rue Raymond Noël, 34 - 5170 Profondeville / Bois-de-Villers

Téléphone : 081 41 10 37

E-mail : helene.diricq@belnot.be

Site web : <http://www.notairehelenediricq.be>

**Description des biens**

**COMMUNE DE JEMEPPE-SUR-SAMBRE, première division JEMEPPE**

Une maison d'habitation sise sur et avec terrain rue François Hittelet 153, cadastrée selon titre et selon matrice cadastrale datant de moins d'un an section C, numéro 0469LP0000, pour une contenance de 2 ares 90 centiares.

**PLAN**

Tel que le bien figure au plan, sous lot 1, dressé par le géomètre expert immobilier Harvent à Jemeppe-sur-Sambre, le 17 janvier 1922 resté annexé au procès-verbal de vente publique du 9 janvier 1922 reçu par le notaire Louis Ravet à Jemeppe-sur-Sambre.

**Revenu cadastral**

Le requérant déclare :

- que le revenu cadastral selon extrait est de 526,00 euros.
- qu'il n'a pas reçu, depuis la construction, de visite d'un inspecteur du cadastre.
- qu'il n'a effectué au bien vendu aucune modification récente susceptible de modifier le revenu cadastral tel que celui-ci résulte de la matrice cadastrale.
- et, qu'à sa connaissance, aucune procédure de révision n'est en cours.

**Origine de propriété**

\*

*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, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.*

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**.

**Financement**

La vente n'a pas lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement. Toute enchère est liante et définitive.

**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.

**Publicité**

La publicité préalablement aux séances adjudications, sera faite par un affichage sur le bien, pendant les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière, et par des annonces qui seront publiées sur les sites Immoweb, Immovlan, BIDDIT.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 11 février 2025 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 19 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 le **vendredi 21 février 2025 à 14 heures.**

### **Visites**

\*

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le requérant déclare que le bien est actuellement occupé par les propriétaires lesquels devront libérer le bien dans les 4 semaines de l'adjudication.

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 et ce au plus tôt quatre semaines après l'adjudication.

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.

Il est donc précisé à l'occupant qu'à défaut d'avoir libéré le bien et ses annexes au plus tard dans les 6 semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera seul responsable de l'expulsion de l'occupant et de vider l'immeuble et ses extérieurs comme repris à l'article 18 des conditions générales lequel stipule ce qui suit :

#### **« 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. »*

### **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.

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

### **Limites – Contenance**

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

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

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

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

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

L'acte du 17 octobre 2018 dont question à l'origine de propriété stipule textuellement ce qui suit :

*« Dans l'acte reçu le 09 décembre 2014 par le Notaire Louis Ravet, il se lit textuellement ce qui suit :*

*« Dans l'acte reçu le 3 août 1970 par le Notaire Jacques Ravet, il se lit textuellement ce qui suit :*

*« Au procès-verbal de vente publique du 9 janvier 1922, la propriété présentement vendue y repris sous l'indication de lot 1 et figure en un plan dressé par le géomètre Harvent de Jemeppe-sur-Sambre, le 17 janvier 1922.*

*A ce procès-verbal il se lit notamment ce qui suit :*

*Le premier lot comprenant la maison d'habitation ayant quatre mètres quarante-huit centimètres de façade à la rue du Grand Bois, remise, cabinet d'aisance, cour derrière et jardin, celui-ci contenant deux ares vingt-deux centiares touchant le côté Florimont Genot et au fond Gustave Genot, sur six mètres trente-sept centimètres, et de l'autre côté au lot suivant avec droit de passage sur le côté et derrière la maison suivant actuellement propriété Broze.*

*Les murs de séparation des habitations et cabinet d'aisance sont mitoyens.*

*Le four attenant à la remise restera indivis entre les acquéreurs et sera à l'usage commun des propriétaires des deux maisons. La citerne et le puits seront aussi à l'usage commun des deux propriétaires, mais à charge de supporter par moitié les frais d'entretien.*

*L'acquéreur du premier lot aura accès à la remise se trouvant derrière son habitation par une porte donnant dans la cour derrière l'habitation du deuxième lot par passage renseigné au dit plan.*

*L'acquéreur du premier lot devra boucher à ses frais la porte de la cave se trouvant sous l'habitation et en faire une sur sa propriété.*

*En outre, il est fait observer que Monsieur et Madame Broze -Mouton, propriétaires du lot n°2 du dit plan, sont intervenus au procès-verbal de vente publique du 21 octobre 1940, et ont convenu avec Monsieur et Madame Mouriamé-Levaque vendeurs aux présentes de ce qui suit.*

*1°) Le mur de séparation des habitations est mitoyen ; celui de séparation des dépendances et cours est la propriété exclusive de Monsieur Broze.*

*2°) Le four, la citerne et le puits dont il est question à l'acte du notaire soussigné du 23 janvier 1923 (acquisition par Monsieur et Madame Broze) sur la propriété de Monsieur Broze restent à son usage exclusif pour autant qu'ils existent encore ou sont encore utilisés, Monsieur Mouriamé reprendra dans les six mois de la vente, ses eaux de pluies pour les déverser dans une nouvelle citerne à établir par lui dans sa propriété, Monsieur Broze ne devant intervenir dans les frais de cette modification que par la livraison d'une pompe à bras pour cette nouvelle citerne.*

*3°) Monsieur Mouriamé aura accès à la cour derrière son habitation par la cour derrière celle de Monsieur Broze mais uniquement pour rentrer son charbon et bois, seulement quatre fois par an ; l'assiette de cette servitude est renseignée au plan*

*annexé à l'acte de Maître Ravet, notaire soussigné, du 9 janvier 1922, dont les parties déclarent avoir connaissance ; Monsieur Mouriamé aura en outre, pour son jardin, un droit de passage général sur une bande d'une largeur uniforme de un mètre trente-cinq centimètres longeant Genot, et partant du sentier au Nord de la propriété de Monsieur Broze*

*4°) Monsieur Mouriamé peut clôturer à ses frais la limite séparative de jardins, par un mur plein ne dépassant pas un mètre quarante centimètres du niveau des bornes existantes, la hauteur n'étant pas limitée si cette clôture est en treillis*

*Toutes autres servitudes entre les deux héritages sont supprimées, » »*

*L'acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et il est, le cas échéant, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, et ce, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier, qui déclare toutefois, qu'à sa connaissance, aucune modification n'est intervenue à ce sujet. »*

#### **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.

#### **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.

Les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

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

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

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

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, gaz et 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.

## **Mentions administratives**

### **1.1 Urbanisme**

#### **a. Généralités**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement :

- 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.

Le notaire rappelle ce qui suit :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant, et n'intervient que dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert.

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 mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs. Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

#### **b. Affectation urbanistique du bien – Permis – Certificat(s)**

1° Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », le requérant déclare qu'à sa connaissance :

- l'affectation du bien prévue par les plans d'aménagement (et le cas échéant, le schéma de structure communal) est la suivante :

- le bien est situé zone d'habitat.

- le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans à l'exception du permis délivré le 13 novembre 2017 pour l'extension de l'habitation.

2° Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire soussigné a, par lettre recommandée, demandé à la commune de Jemeppe-sur-Sambre, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

La commune a répondu par courrier du 8 novembre 2024. Ladite réponse stipule :

*« Le bien en cause*

*1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*

*2° est situé en quartier résidentiel au schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal du 22/11/2012 ;*

*3° est situé dans l'aire du bâti de transition dans le périmètre du guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 17 mars 2008 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet, d'aucun permis d'urbanisme, depuis le 1er janvier 1977, aux noms de Monsieur et Madame \* ;*

*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'aucun permis d'urbanisation depuis le 1er janvier 1977 ;*

*A notre connaissance, le bien en cause :*

*n'a pas fait l'objet d'un acte de division ;*

*n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement ;*

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

*ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;*

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

*n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;*

*n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté ;*

*n'est pas 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 art. D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;*

*n'est pas inscrit dans la banque de données au sens de l'art. 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;*

*n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;*

*n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;*

*n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeures ou n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ou dans une zone forestière ;*

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

*Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par le Gouvernement wallon le 19/12/2013 ;*

*Le bien en cause n'est pas :*

*- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPat ;*

*- classé en application des articles 16 à 20 du CoPat ;*

*- situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du CoPat ;*

*A titre informatif, le bien n'est pas repris sur la carte archéologique visée à l'article 13 du CoPat ;*

*Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance des captages d'eau ;*

*Le bien en cause n'est pas situé à proximité des installations de transport de gaz Fluxys ;*

*Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque SEVESO ;*

*Le bien étant situé à proximité d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès du Service Public de Wallonie l'Administration des Routes, district de Spy, route de Saussin, 37 à 5190 Spy, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou autre plan d'expropriation ;*

*Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;*

*Le bien en cause n'est pas situé à proximité d'un périmètre NATURA 2000 ;*

*Nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ce bien ;*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Jemeppe S/S dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. ».*

### **c. Information(s) complémentaire(s) – Absence d'engagement**

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant sous a., le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. dudit Code.

Pour l'information des comparants, le notaire instrumentant rappelle également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. dudit Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

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

### **d. Déclarations du requérant**

Il déclare encore :

- n'avoir connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme concernant le bien vendu et que le bien n'a fait l'objet d'aucun travaux de structure.
- que le bien prédécrit n'est :
  - . ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
  - . ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit :
  - . soit soumis au droit de préemption.
  - . ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation.
  - . soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager.
  - . soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le requérant déclare que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien.
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation,
- que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.
- Il n'a pas exécuté de travaux nécessitant un permis d'urbanisme depuis son acquisition.

L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le requérant.

#### **e. Equipement**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien est raccordé à l'égout.

L'adjudicataire reconnaît avoir été invité à prendre, auprès de l'administration communale, toute information utile concernant l'équipement d'épuration des eaux usées du bien ou son raccordement à l'égout public, avant de s'engager.

### **1.2. Environnement – Gestion des sols pollués – Décret Seveso**

#### **a. Décret sur le Permis d'Environnement (PE)**

Sans préjudice de ce qui est dit plus loin sous le titre « Equipements – Aspects techniques », le requérant déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du PE.

#### **b. Gestion des sols pollués.**

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire du contenu de l'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols délivré en date du 15 octobre 2024 soit de moins d'un an.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

- *repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol ? : non,*
- *concerné par des informations de nature strictement indicative ? : non.*

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

Les biens objet des présentes ne sont pas repris en zone « pêche » ou « lavande ».

Le requérant déclare, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme susmentionné.

Le requérant déclare, à sa connaissance :

1) ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;

2) ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou l'exercice présent ou passé d'une activité susceptible de causer une pollution du sol ;

3) qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

#### **c. Décret Seveso**

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

#### **d. Inondation**

L'attention des parties est également attirée sur les dispositions de la loi du 4 avril 2014 en matière d'assurance.

Le requérant déclare que le bien ne se situe pas dans une zone définie par le Gouvernement Wallon comme une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Les parties ont pu vérifier cette information à l'instant en consultant sur internet la cartographie des aléas d'inondation.

### **Equipements et aspects techniques**

#### **a. Détecteur(s) à incendie**

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code wallon de l'habitat durable imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper le dit logement d'un détecteur incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire est informé qu'il devra placer lesdits détecteurs sous sa responsabilité une fois le bien adjudgé.

#### **b. Mazout/Gaz**

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble équipé d'un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus, ou d'un tank à gaz de mille litres ou plus.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'une déclaration environnementale, qu'il ne comprend pas de citerne à mazout de plus de 3.000 litres, de citerne au gaz de plus de 300 litres, d'unité d'épuration individuelle, etc, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

L'adjudicataire est informé qu'il existe des règles et obligations liées à la détention d'une citerne à mazout de plus de trois mille litres ou d'un tank à gaz et déclare avoir pu prendre toutes informations utiles à ce sujet.

#### **c. Electricité**

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq juin deux mille huit, imposant l'établissement d'un certificat de visite de contrôle par un organisme agréé de l'état de l'installation électrique en cas de vente d'une unité d'habitation.

Le requérant confirme que l'installation électrique n'a pas été contrôlée et est fort probablement non conforme au vu de l'âge du bâtiment.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur / requérant les éventuels frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation de faire à nouveau contrôler l'installation électrique dans les 25 ans du procès-verbal de conformité.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### **d. Certificat de performance énergétique des bâtiments**

Les parties reconnaissent avoir été informées des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments applicables en Région wallonne aux bâtiments résidentiels existants.

Le vendeur déclare qu'un certificat de performance énergétique a été dressé en date du 28 août 2014 par l'expert énergétique Benoit Saussez à Ecaussines. Ce certificat mentionne le code unique 20140828002497.

Ce certificat constate une consommation totale d'énergie primaire de 74930 kWh/an et une consommation spécifique d'énergie primaire de 620 kWh/m<sup>2</sup>.an - **label G.**

L'adjudicataire est par les présentes informé de l'existence et du contenu de ces certificats préalablement à l'adjudication. Le vendeur remettra à l'adjudicataire l'original de ce certificat ainsi que l'actualisation qui sera réalisée avant le début des enchères.

#### **e. Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire instrumentant a rappelé aux comparants qu'en vertu de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, tout propriétaire qui fait effectuer dans ses biens immeubles plusieurs travaux de construction, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs. En cas de mutation de propriété, ce dossier doit être transmis au nouveau propriétaire.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit, le requérant a répondu de manière négative.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il lui appartiendra de composer à ses frais un dossier d'intervention ultérieure pour tous travaux ultérieurs.

#### **f. Câbles et Conduites en sous-sol (CICC)**

L'adjudicataire se déclare averti de la possibilité de vérifier sur le site Internet du CICC (<https://klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien ou à proximité du bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés au bien.

#### **g. Restitution des primes**

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...).

#### **h. CertIBEau**

Le notaire soussigné informe les parties de l'entrée en vigueur, le premier juin 2021, du 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 ».

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin 2021, qu'il n'a pas demandé la réalisation d'un CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **i. Observatoire foncier wallon**

Informées 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, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -,

déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

#### **J. Panneaux photovoltaïques**

Le vendeur confirme que le bien comprend des panneaux photovoltaïques.

#### **REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DU REQUERANT**

Toutes les déclarations faites par le vendeur/requérant sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du failli à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le failli dans ces conditions de vente, auxquelles le failli ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le failli lui-même.

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

#### **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 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.

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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://biddit.be)

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

Article 10.

Général

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

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

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

### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### **Plafond (atteint)**

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

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

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

Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également 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 l'article 1251-2° de l'ancien 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 C.civ.).

#### **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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 (12,5 % pour la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, 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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est 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.

## **Conditions de la mise en vente par le notaire soussigné**

### Les visites

Il est convenu que les visites seront assurées par Notavisit sur rendez-vous pris préalablement avec l'étude. La facture relative aux frais de visite sera honorée par prélèvement sur le prix de vente (sauf contrordre 750 € HTVA).

### Prime

Le requérant marque son accord sur le fait que si le bien est finalement adjugé à la personne qui offre en premier un montant égal ou supérieur à la mise à prix, cet enchérisseur a droit à une prime égale à 1 % de son offre initiale.

### Frais

Les conditions de vente déterminent dans quelle mesure les frais doivent être supportés par chacune des parties à l'adjudication.

Estimation des frais de publicité :

- [www.biddit.be](http://www.biddit.be) : 250€ (TVA incluse)
- Maison des notaires : 300 € HTVA
- Panneau « à vendre » sur le bien : 50 € (HTVA) par affichage.
- Frais administratifs : 400 €
- Frais de délivrance (PEB, contrôle électrique, cadastre, urbanisme, BDES, ...)
- Frais de visite : 750 € HTVA par l'intermédiaire de Notavisit.

### Salaire de mise en vente

1° En cas de conclusion de la vente, il sera dû par le vendeur au notaire un honoraire de mise en vente s'élevant à deux pour cent (2%) du prix de vente HTVA (outre le remboursement des frais et débours dont question ci-après, dûment justifiés au jour de l'acte notarié).

Cet honoraire de mise en vente sera payable par le vendeur au notaire au plus tard par prélèvement sur le prix de vente ou à défaut dans les 6 semaines de l'adjudication, sans intérêts jusqu'alors.

2° En cas de non-conclusion de la vente pendant la durée de la mission, le notaire réclamera au vendeur le remboursement des frais et débours qu'il aurait avancés et dont question ci-dessous, le tout sur la base de justificatifs ainsi qu'un montant forfaitaire pour frais administratifs de 1.000 euros HTVA.

### Débours

Les frais et débours à charge du vendeur sont les suivants :

- Le coût de toutes les recherches et démarches effectuées par le notaire pour constituer en son étude le dossier nécessaire à cette mise en vente (cfr frais de délivrance),
- Le coût de la publicité effectuée (affiches, insertions sur site(s) Internet, parution(s) dans le ou les journaux, taxe sur publicité, visites, etc).

Ces frais et débours sont payables par le vendeur au notaire :

1° En cas de non-conclusion de la vente pendant la durée de la mission : dans les quinze jours de la demande écrite que lui en fera le notaire, sans intérêts jusqu'alors.

2° en cas de conclusion de la vente pendant la durée de la mission : au plus tard par prélèvement sur le prix de vente ou à défaut dans les 6 semaines de l'adjudication, sans intérêts jusqu'alors.

### Responsabilités

1. En aucun cas, le notaire ne pourra être considéré comme gardien du bien prédécrit. Le vendeur demeure seul responsable de ce bien, notamment en cas de vol, de gel ou d'incendie.

2. Dans l'hypothèse où le vendeur confierait les clés du bien au notaire, le vendeur décharge le notaire soussigné et la personne organisant les visites dont question ci-dessous de toute responsabilité en cas de vol, dégradation ou incendie qui résulteraient de ces visites.

3. Nonobstant le fait que les clés soient remises au notaire, le vendeur s'oblige, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, à continuer toutes assurances nécessaires pour couvrir les risques d'incendie et autre pouvant atteindre le bien, et à

supporter tous impôts, taxes et charges généralement quelconques mis ou à mettre à charge du bien pré-décrit.

### **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 de plein droit, 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 habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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