**2026/4355**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**
**LE VINGT-DEUX OCTOBRE**
**Nous, Maître Matheo Demaerschalk, notaire à la résidence d'Andenne, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,**

premier
feuillet double

## CAHIER DES CHARGES

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

## *A. EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE*

**1. A LA REQUETE DE**

**2. CONTRE**

**3. RETROACTES DE LA PROCEDURE.**

MD0001107

**CECI EXPOSE**

Nous notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges contenant les conditions de la vente sur saisie exécution immobilière des biens ci-après décrits.

## *B. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE*

**Coordonnées de l'étude**

La vente est organisée par le notaire Matheo DEMAERSCHALK, à 5300 Andenne, Avenue Roi Albert 29.

Téléphone : 085/84.18.51

Mail : matheo.demaerschalk@belnot.be

**Séance d'information – lecture du cahier des charges**

Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **lundi 30 novembre 2026 à 17h30 en l'étude et/ou par vidéoconférence**.

Toute personne voulant assister en vidéoconférence doit transmettre sa demande par mail à l'étude afin qu'un lien lui soit transmis par mail.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire, mais est vivement recommandée.

Toute personne voulant participer à cette séance d'information peut prendre contact avec l'étude aux coordonnées ci-dessus.

deuxième
feuillet double

**a) Description du bien – Origine de propriété – Situation hypothécaire**

***VILLE D'ANDENNE – 11ème division – SEILLES***

*Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue de l'Eglise Saint-Etienne, 2, cadastrée selon extrait cadastral récent et selon titre section A numéro 496 K P0000 pour une contenance de quatre ares quarante-huit centiares (4 ares 48 ca).*

*Revenu cadastral : 440 euros.*

*Est compris dans la vente : le matériel de boulangerie.*

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.

La description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

**Origine de propriété**

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.**

**Situation hypothécaire**

**b) Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **cent dix mille euros (110.000 €).**

**c) Enchère minimum**

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

**d) Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi **7 décembre 2026 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi **15 décembre 2026 à 15 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.

**e) 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 Matheo DEMAERSCHALK à Andenne le **lundi 21 décembre 2026** (à savoir celui suivant la période d'enchères) **à 17h00**.

**f) Visites et publicités**

Les visites seront assurées par une société désignée par le notaire soussigné.

Les amateurs prendront rendez-vous pour les visites par téléphone auprès de ladite société.

La publicité préalable à la vente sera faite :
- sur les sites Internet : « Biddit », « Immoweb » ;
- sur les réseaux sociaux de l'étude et de la maison des Notaires de Namur ;
- par des affiches placardées sur l'immeuble à vendre, et ce, pendant le mois qui précède l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

**g) Transfert de propriété**

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

troisième
feuillet double

**h) Jouissance – Occupation**

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire.

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.

Il prendra ces mesures à ses entiers frais, risques et périls, sans pouvoir les répéter contre qui que ce soit. Il ne pourra en toute hypothèse, jusqu'au complet paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard auquel il est tenu, apporter aux biens qu'il aura acquis aucune transformation, modification ni ajoute.

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.

Si 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.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le vendeur, étant le propriétaire, demeurera gardien de son bâtiment, et, sans préjudice de ce qui est dit à propos du transfert des risques, il aura à délivrer les biens à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication.

*Occupation après adjudication*

S'il devait s'avérer que l'immeuble est occupé par un (des) occupant(s) à titre précaire éventuel(s), l'adjudicataire devra se tourner vers le juge de paix pour faire expulser cet occupant à défaut de contrat de bail opposable à l'adjudicataire.

**i) 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.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle.

**j) 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 cachées ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

**Pour autant que de besoin, le notaire soussigné rappelle en outre que, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil, s'agissant d'une vente par autorité de justice, le vendeur n'est pas tenu des vices cachés relatifs au bien prédécrit.**

**k) 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.

**l) Mitoyennetés**

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

**m) Servitudes**

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

Le propriétaire 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.

**Compte tenu du caractère judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a pu être faite par le vendeur concernant la présence de servitudes à l'égard du bien vendu.**

Par ailleurs, le notaire précise que le titre de propriété du vendeur ne contient ni servitudes, ni conditions spéciales.

**n) 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.

**o) Garantie (décennale)**

L'adjudicataire est 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.

quatrième
feuillet double

L'acquéreur est également purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne).

Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction, concernant les travaux entrepris depuis le premier juillet 2018 et soumis à permis d'urbanisme.

**Compte tenu du caractère judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a pu être faite par le vendeur concernant l'existence d'une attestation remise par un professionnel de la construction en vue d'assurer sa garantie décennale.**

**p) Dispositions administratives**

**1. Urbanisme**

***Information préalable***

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, le notaire informe les candidats-acquéreurs de la possibilité de recueillir de leur côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune

***Prescriptions urbanistiques***

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur,
- elle intervient dans les limites des voies d'accès â 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 constations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou Administration et/ou architecte, expert, et caetera ...).

En application du CoDT.

A. le notaire instrumentant informe :

1° qu'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 ;

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

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

4° que l'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement, d'expropriation et autres ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités régionales, communales et administratives sans recours contre le vendeur.

B. Informations rassemblées par le notaire :

Le notaire soussigné a interrogé la Ville d'Andenne par courrier pour obtenir les renseignements urbanistiques prévus par le CoDT.

Celle-ci a répondu en date du **3 septembre 2026**, ce qui suit :

*1. Le bien en cause comprend une habitation construite avant 1850 :*

| | |
|---|---|
| ***Parcelle concernée*** | *Division: ANDENNE 11 DIV/SEILLES*<br>*Section: A*<br>*Numéro: 496/K*<br>*Surface calculée : 3.97 ares*<br>*Adresse de la parcelle (Source : Cadastre) Rue de l'Eglise Saint-Etienne, Andenne* |
| ***Plan de secteur*** | *Nom du plan du secteur d'aménagement :*<br>***HUY-WAREMME***<br>***1 Zone(s) d'affectation :***<br>***Habitat (100% soit 3.97 ares)***<br>*Surcharges du plan de secteur*<br>*Intérêt culturel, historique ou esthétique*<br>*Prescriptions supplémentaires*<br>*Prescription supplémentaire : Non*<br>*Avant-projet et projet de modification du plan de secteur*<br>*Infrastructures en avant-projet ou projet : Non*<br>*Périmètres des avant-projets et projets : Non* |
| ***Guides Régionaux d'urbanisme*** | *Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'urbanisme : Non*<br><br>*Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site rural : Non*<br><br>*Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite :* ***Oui***<br>*Libellé Andenne*<br>*Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001*<br><br>*Parcelle située en GRU – Enseignes et* |

cinquième
feuillet double

| | |
|---|---|
| | *dispositifs de publicité :* ***Oui***<br>*Libelle Andenne*<br>*Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991*<br>*Parcelle située en GRU - qualité acoustique des constructions : non* |
| ***Guides Communaux d'Urbanisme*** | *Parcelle située en GCU - Anciennement*<br>*Règlements communaux d'urbanisme : Non*<br>*Parcelle située en GCU - Anciennement*<br>*Règlements communaux de Bâtisse :* ***Oui***<br>*Libellé : Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings*<br>*Historique dossier : Arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté))*<br>*Libellé : Règlement pour la protection des arbres*<br>*Historique dossier : arrêté du 26/11/1976 (Roi (arrêté))* |
| ***Schéma de développement communal*** | *Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non* |
| ***Rénovation urbaine*** | *Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non* |
| ***Revitalisation urbaine*** | *Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non* |
| ***Sites à réaménager (SAR)*** | *Parcelle située dans un SAR : Non* |
| ***Périmètre de reconnaissance économique*** | *La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non* |
| ***Schéma d'Orientation local*** | *Parcelle concernée par un SOL : Non* |
| ***Périmètre de remembrement urbain*** | *Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non* |
| ***Cavité souterraine d'intérêt scientifique*** | *Parcelle située dans une cavité : Non* |
| ***Permis d'urbanisation*** | *Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non* |
| ***Parc naturel*** | *Parcelle située dans un parc naturel : Non* |
| ***Réserves forestières*** | *Parcelle située dans une réserve forestière : Non* |
| ***Réserves naturelles domaniales*** | *Parcelle située dans une réserve naturelle domaniale Non* |
| ***Réserves naturelles agrées*** | *Parcelle située dans une réserve agréée Non* |
| ***Zones humides d'intérêt biologique*** | *Parcelle située dans une zone humide d'intérêt biologique Non* |
| ***Zones d'assainissement*** | *1 type(s) de zone(s)* |
| ***Aléa d'inondation*** | *La parcelle n'est située dans aucune zone* |

| | |
|---|---|
| ***Canalisations de gaz Fluxys*** | *Parcelle traversée par une canalisation « Fluxys » : Non*<br>*Canalisation « Fluxys » à une distance inférieure à 250M : Non* |
| ***Liste des arbres et haies remarquables*** | *Un arbre se trouve dans la parcelle : Non*<br>*Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non*<br>*Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non*<br>*Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non*<br>*Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non*<br>*Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non*<br>*Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non*<br>*Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non*<br>*Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non*<br>*La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non* |
| ***ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)*** | *Sélection située dans un PIP: Non*<br>*Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non* |
| ***Zone Natura 2000*** | *Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000* |
| ***Zone Natura 2000 (100m)*** | *Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000* |
| ***Servitudes*** | *Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : oui* |
| ***Cours d'eau*** | *Voies navigables : Non*<br>*A 50 mètres : Non*<br>*Non navigables de 1ère catégorie : Non*<br>*A 50 mètres : Non*<br>*Non navigables de 2ème catégorie : Non*<br>*A 50 mètres : **Oui***<br>*Non navigables de 3ème catégorie : oui*<br>*A 50 mètres : Non*<br>*Non navigables non classés : Non*<br>*A 50 mètres : Non*<br>*Dont la catégorie n'a pas été définie : Non*<br>*A 50 mètres : Non* |
| ***Axe de ruissellement concentré*** | *Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non*<br>*Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : **Oui*** |
| ***Zone de prévention des captages (SPW)*** | *Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non* |

sixième
feuillet double

| | |
|---|---|
| | *Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non*<br>*Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non* |
| ***Seveso*** | *Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non*<br>*Zones contours des entreprises SEVESO : Non*<br>*Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non*<br>*Zones vulnérables SEVESO : Non* |
| ***Zones de consultation obligatoires du sous-sol*** | *La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines*<br>*La parcelle n'a pas une présence de puits de mines*<br>*La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines*<br>*La parcelle n'a pas une présence de minières de fer*<br>*La parcelle n'a pas une présence de karst* |
| ***Eboulement*** | *Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non*<br>*La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non* |
| ***Patrimoine – Biens classés et zones de protection*** | *Parcelle contenant un monument classé : Non*<br>*Parcelle contenant un site classé : Non*<br>*Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non*<br>*Parcelle contenant un site archéologique classé : Non*<br>*Parcelle contenant une zone de protection : Non* |
| ***Carte archéologique*** | *La parcelle est concernée par une carte archéologique :* ***Oui***<br>*Code carto : 92003-CAW-0001-01* |
| ***Périmètres de remembrement et d'aménagements fonciers*** | *Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non* |
| ***Banque de données de l'Etat des Sols :*** | *Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non*<br>*Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non* |
| ***Inventaire du patrimoine immobilier culturel :*** | *Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non* |
| ***Voirie*** | *Communale* |
| ***SDT*** | ***La parcelle se situe en centralité urbaine de pôle telle que définie par le Schéma de Développement territorial.*** |
| ***Divers / remarques*** | ***Le bien se situe à proximité :***<br>***- d'un site carrier exploité par la société*** |

| | |
|---|---|
| | ***CARMEUSE ;***<br>***Le bien est situé à proximité d'un axe de ruissellement et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes pluies.*** |
| ***Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la commune après le 1er janvier 1977*** | *Le bien en cause n'a fait l'objet aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977* |
| ***Litige / contentieux*** | *Le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique* ***connue*** *de la Ville* |
| ***Insalubrité*** | *Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité.* |

*… (on omet).*

**La copie des renseignements urbanistiques fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

C. Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur 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 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

**Compte tenu du caractère judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a pu être faite par le vendeur concernant la régularité des travaux éventuellement effectués sur le bien vendu.**

D. Destination et conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Les candidats acquéreurs sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

E. Suivant les renseignements fournis par la Ville d'Andenne, il est précisé :

- Que le bien vendu est situé au plan de secteur **en zone d'habitat** ;
- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel qu'organisé par le CoDT, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- que le bien 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 articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- que le bien vendu n'est pas concerné par des mesures urbanistiques particulières (telles qu'inscription sur la liste de sauvegarde visée à

septième
feuillet double

l'article 193 du Code wallon du patrimoine, procédure de classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code), à l'exception de ce qui est repris ci-dessus au sujet de la carte archéologique.

- qu'à sa connaissance, le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites ;

- que le bien est raccordé aux égouts et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

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

- que le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- qu'aucune infraction urbanistique n'a été notifiée par la Ville d'Andenne.

F. Situation existante

**Compte tenu du caractère judiciaire de la vente, aucune déclaration n'a été faite par le vendeur concernant la réalisation ou le maintien des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT**.

**2. Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement**

Les candidats acquéreurs sont informés de ce que la détention d'une citerne à mazout de plus de 3.000 litres ou d'une citerne à gaz, peu importe son volume, 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.

Le bien n'abrite pas de **citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres.**

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient un établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

D'après les informations en notre possession, la citerne en question a été installée, enfouie ou non-accessible, avant le vingt-neuf novembre deux mille trois.

**3. Etat des sols**

La banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) a été consultée en date du **13 août 2026.**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du même jour, énonce ce qui suit :

*« (…)*

*Situation dans la BDES*

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

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

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

***Non***

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

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

*Néant*

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

*Néant*

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

*Néant ».*

Ledit document fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.

Les candidats acquéreurs sont informés du contenu de cet extrait conforme et en avoir pu en consulter une copie, antérieurement à la conclusion de la vente, sur le site de vente en ligne Biddit.

Le notaire ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que l'adjudicataire devra prendre en considération cette exonération pour faire son enchère, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

**4. Code wallon de l'habitation durable**

L'adjudicataire déclare que son attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

**5. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231023014336 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Sophie VAN BELLE, le 23 octobre 2023.

**Ce certificat fera partie de la documentation à laquelle les candidats-acquéreurs auront accès.**

**6. Contrôle de l'installation électrique**

**Par procès-verbal du 2 octobre 2026 dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.**

**Au terme d'un délai de 12 mois à compter dudit PV**, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

L'exemplaire original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire définitif.

**7. Panneaux photovoltaïques**

Le bien ne possède pas de panneaux photovoltaïques.

**8. Certibeau**

Il est déclaré que :

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

huitième
feuillet double

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

**9. Dossier d'intervention ultérieure**

Les candidats-acquéreurs sont informés de l'importance du DIU.

Ce dossier reprend les travaux effectués dans l'immeuble depuis le premier mai 2001, il contient notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs (par exemple : les factures de travaux/d'entrepreneurs, les plans, les matériaux utilisés, la localisation des tuyaux de chauffage, des tubes électriques, etc).

**Compte tenu du caractère judiciaire de la vente, aucun DIU n'a été et ne sera remis par le vendeur par rapport aux travaux réalisés sur le bien vendu.**

Cependant, le propriétaire a indiqué au notaire soussigné que les châssis avaient été changés et qu'un chauffe-eau thermodynamique a été placé depuis 2024.

**10. Emplacement publicitaire**

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.

Si pareil contrat existait, il en serait fait mention dans le présent cahier des charges.

**11. Assurabilité - zones à risque**

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par Arrêté du Gouvernement Wallon que le bien prédécrit **n'est pas situé** dans une zone à risque d'inondation mais se situe dans une zone à proximité d'une zone à aléa faible.

Les candidats acquéreurs sont informés de ce qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment où le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication à l'Annexe au Moniteur belge de l'Arrêté Royal classant la zone où ce

bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la Loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-trois mars deux mil sept.

**12. 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 la vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, les termes « biens immobiliers agricoles » s'entendant comme étant « les biens immobiliers bâtis au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien vendu n'est pas repris en zone agricole au plan de secteur et n'est pas repris dans la base de données du SIGeC.

En conséquence, en application de l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, la présente vente ne **sera pas notifiée** à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

**13. Point de contact fédéral – Informations câbles et conduites (CICC)**

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (https://www.klim-cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

**g) 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.

**r) 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'adjudicataire 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**.

**s) Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire devra 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.

neuvième
et dernier
feuillet double

**t) 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.

**u) Adjudicataire commun en bien**

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra faire en sorte que son conjoint soit également présent, ou dûment représenté, à l'occasion du procès-verbal d'adjudication définitive, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 1418 du Code civil.

**v) Porte-fort**

L'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

**w) Election de command**

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

**x) Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

**La vente ne pourra pas se réaliser moyennant la condition suspensive d'obtention d'un financement** dans le chef de l'adjudicataire.

## *C. CONDITIONS GENERALES DE VENTE*

**Champ d'application**

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

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

**Adhésion**

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

**Mode de la vente**

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,…) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou 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 génèrera 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 :

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

**Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de

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

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

**Adjudication à un colicitant**

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

**Porte-fort**

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

**Déclaration de command**

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

**Caution**

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

**Solidarité – Indivisibilité**

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

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

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

**Intérêts de retard**

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

**Sanctions**

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

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

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

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

dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'adjudicataire 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.

L'adjudicataire 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'adjudicataire 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.

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.

## *D. LES DEFINITIONS*

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

## *E. PROCURATION*

**COMPARAIT CE JOUR DEVANT LE NOTAIRE SOUSSIGNE :**

Ci-après désigné par les termes “le mandant”, **constitue pour mandataires spéciaux, tous les collaborateurs du Notaire soussigné,**

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qu’ils chargent, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d’achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l’Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d’office; après ou sans paiement accorder mainlevée d’opposition, de saisies ou d’autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l’hypothèque, à l’action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d’exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d’exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

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

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

**Dans le cadre du présent mandat, tous pouvoirs sont donnés aux dits mandataires de prendre connaissance du cahier des charges et conditions de la vente**, de faire quant à son contenu ainsi que pour toutes phases de la procédure toutes **contestations**; **d'assister à la séance de vente**, à la seconde séance éventuelle ainsi que pour **toutes phases de la procédure toutes contestations** ; **d'assister à la séance de vente**, ainsi qu'à toute séance de vente sur surenchère ou folle enchère ; **recevoir toute signification de l'adjudication ou même dispenser le notaire commis de l'accomplissement de cette formalité** ; introduire toute demande en nullité de l'adjudication ; **participer à toutes procédures d'ordre** ayant pour objet la distribution du produit des ventes, débattre de tous comptes avec qui que ce soit, les arrêter, faire toutes transactions; recevoir s'il échet toutes sommes, en donner décharge, avec ou sans subrogation ; donner mainlevée ; avec désistement de tous droits et de toute action, et consentir à la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou autres ainsi que de toutes transcriptions généralement quelconques, aux dites fins, signer tous actes, pièces et procès-verbaux, recevoir toutes sommations ou en dispenser, faire toutes déclarations et stipulations de quelque nature qu'elles soient, élire domicile, substituer et sur un plan plus général, faire tout ce que les dits mandataires jugeront nécessaire ou utile, quoique non explicitement stipulé aux présentes.

La comparante déclare par les présentes ratifier toute la procédure de saisie exécution immobilière.

Par dérogation aux dispositions de l'article deux mille quatre de l'ancien Code Civil, les comparants s'engagent à ne pas révoquer le présent mandat.

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

## *F. DISPOSITIONS FINALES*

**RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Possibilité en fonction de la situation de l'adjudicataire.

**PRIMO-ACQUISITION**

Possibilité en fonction de la situation de l'adjudicataire.

**RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES**

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1er de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : *« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».*

**ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du notaire soussigné.

**CONFIRMATION DE L'IDENTITE**

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

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL**

Etabli en mon étude, à Andenne, 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 et nous, Notaire.

