

2024/074

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE**

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le douze avril

A Chimay, en l'Etude

Devant Nous, **Marie-Cécile STEVAUX**, notaire à la résidence de Chimay.

**12/04/2024**

**CAHIER DES CHARGES**

*Première feuille*

**A la requête de :**

Avons procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente online biddit.be du bien ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

Les pièces de la procédure resteront ci-jointes.

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**1. COORDONNEES DE L'ETUDE**

Etude du Notaire Marie-Cécile STEVAUX

6460 CHIMAY, Rue de l'Athénée 19.

TEL : 060/21.10.86

E-MAIL : mariececile.stevaux@belnot.be

**2. DESCRIPTION DU BIEN - ORIGINE DE PROPRIETE**

**COMMUNE DE MOMIGNIES - 2ième division MACON - Article 149**

Maisons avec remise et jardin séparé sis Place Yvon Paul 5, 6 et 6+ et lieu-dit « Village », ensemble cadastré selon titre section B numéros 448/F, 448/G 448/H et section, A numéro 415/H et selon extrait cadastral récent section B numéros **0448FP0000, 0448GP0000, 0448HP0000** et section A numéro **0415HP0000** pour une contenance totale de quatre ares cinquante centiares (04 a 50 ca).

Ci-après dénommés : « le bien » ou « les biens ».

**Plan :**

Les parcelles cadastrées section B numéros 448/F, 448/G 448/H sont décrites sous liseré rose et mauve au plan dressé par le géomètre-expert

Guillaume Dubray, géomètre à Rance, le 21 février 2024, les soussignés reconnaissent avoir reçu copie.

Le plan reprend la cour jouxtant la parcelle numéro 448H et faisant partie dudit bien.

Les parties certifient que ce plan est repris sous la référence 56046-10062 dans la base de données des plans et délimitations de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifié depuis lors.

Ledit plan fera la loi des parties et restera annexé au présent acte après avoir été signé « ne varietur » par les parties et le Notaire soussigné.

*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.*

**3. MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à nonante-cinq mille euros (95.000,00 €).

**4. ENCHERE MINIMUM**

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

**5. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

**6. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 29 mai 2024 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 6 juin 2024 à 10 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**7. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADIUDICATION**

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 soussigné le mercredi 12 juin 2024 à 16h30.

**8. VISITES**

Les visites seront effectuées par l'étude du Notaire Stévaux sur rendez-vous au 060/21.10.86

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

**9. TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

**10. JOUISSANCE - OCCUPATION**

**Le bien est libre d'occupation.**

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

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

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



*Deuxième feuille*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten number 7]*

### **11. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice des droits de préemption ou de préférence de toute personne à qui ces droits seraient attribués en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ces droits 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.

### **12. 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.

### **13. 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.

### **14. MITOYENNETES**

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

### **15. SERVITUDES ET MITOYENNETES**

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

En ce qui concerne la fosse septique, il est précisé que dans la cour du numéro 6, se trouve la fosse septique commune aux 2 habitations.

### **16. DEGATS 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.

### **17. ACTIONS EN GARANTIE**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

### **18. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **a. Généralités**

##### **i. Préambule**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont : le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ; le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ; le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ; le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ...

##### **ii. Obligations en matière d'autorisation**

L'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

##### **iii. Voie d'accès à l'information**

Le rédacteur de la présente convention rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par lui, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoient également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;

- l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

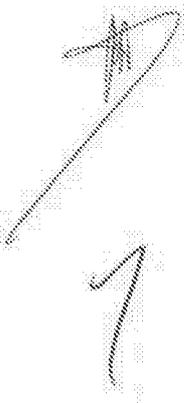
#### **b. Informations circonstanciées**

Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le notaire soussigné a demandé à l'administration communale de Momignies de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien exposé en vente.

Par courrier du 21 mars 2024, la Commune de Momignies a répondu ce qui suit :



Troisième feuille



- Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Thuin-Chimay approuvé par A.R. à la date du 05 décembre 1984 ;
- Le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural
- Le bien se situe dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;
- Le bien bénéficie d'un accès une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- Le bien est sous régime d'assainissement collectif ;
- Le bien est concerné par la carte archéologique ;
- Le bien cadastré section A numéro 415 H est situé en zone d'aléa d'inondation faible par débordement ;
- Il est précisé que pour les biens cadastrés section B numéros 448 F et 448G « *Nous attirons votre attention sur le fait que la situation cadastrale ne correspond pas à la situation de fait. Il convient de considérer la configuration reprise à l'atlas des chemins vicinaux comme correcte. Nous suggérons fortement au(x) futur(s) acquéreur(s) de prévoir le passage d'un géomètre qui pourra soumettre aux autorités communales, un plan pour accord sur la délimitation de sa propriété avec la voirie.* »

Une copie dudit courrier sera annexé au présent procès-verbal après avoir été signé « ne varietur » par le Notaire soussigné.

#### **c. Autorisations en vigueur**

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

#### **d. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

#### **e. Protection du patrimoine – Monuments et sites**

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) à l'exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques.

#### **f. Zones à risque**

Il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une

paroi rocheuse, le glissement de terrain, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique à l'exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques.

**g. Patrimoine naturel**

Il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

**h. État du sol - information - garantie**

**i. Informations disponibles**

- Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 28 mars 2024 énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

**ii. Déclaration de non titularité des obligations**

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1 er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

**iii. Déclaration de destination**

Interpellé à propos de la destination du bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage suivant : « Résidentiel ».

Le vendeur prend acte de cette déclaration et déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. 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.

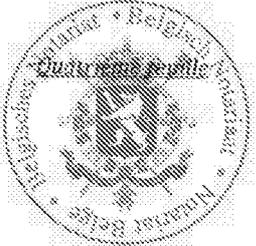
**iv. Information circonstanciée**

Le propriétaire/ requérant déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

**i. Performance énergétique**

**Pour le numéro 5 :**

Le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20221216008647 établi par Alexandre WASTIAU, le 16 décembre 2022 ;



Handwritten signature and a large handwritten number '7'.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

Classe énergétique	E
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	47.924 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m <sup>2</sup> par an	357 kWh/m <sup>2</sup> .an

L'original dudit certificat sera remis à l'adjudicataire définitif.

**Pour le numéro 6 :**

Le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20190902017071 établi par Sylvain PETIT, le 2 septembre 2019;

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

Classe énergétique	E
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	57.754 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m <sup>2</sup> par an	404 kWh/m <sup>2</sup> .an

L'original dudit certificat sera remis à l'adjudicataire définitif.

**j. Installation électrique**

**Pour le numéro 5 :**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 08/08/2023 dressé par Certinergie, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au plus tard le 08/08/2024, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

**Un délai complémentaire peut être demandé pour constater si les manquements ont été rectifiés.**

**Pour le numéro 6 :**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien

RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 13/11/2009 dressé par ASBL BTV il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, avant le 13/11/2034.

**k. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le vendeur/requérant a déclaré que

- il n'a personnellement sollicité aucun permis de bâtir ou d'urbanisme après le P janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT bis, et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

- s'agissant de la situation future, il n'est pris aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Les amateurs et adjudicataires ont été invités à prendre auprès des autorités compétentes, tous renseignements utiles quant à la possibilité de donner à tout ou partie du bien acquis la destination qu'ils projettent, sans intervention ni recours contre le propriétaire, ni contre le créancier saisissant, étant par ailleurs informés de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements et/ou changement d'affectation.

Il est entendu que l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique à l'entière décharge du propriétaire.

**l. Informations générales**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

**m. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Instrumentant des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire Instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

**19. SITUATION HYPOTHECAIRE**

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.

## **20. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

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

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

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

*Cinquième feuille*

## **21. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

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

## **22. IMPOTS**

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.

# **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

## **1. 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.

## **2. ADHESION**

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

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

## **3. 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### 4. ENCHERES

**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.

#### 5. LE DEROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

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

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

sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Sixième  
dernière feuille

## **6. SYSTEME D'ENCHERES**

### **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.

## **7. CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE**

**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.

#### **8. LA CLOTURE DES ENCHERES**

**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.

#### **9. REFUS DE SIGNER LE PV D'ADIUDICATION**

**Article 14 :** Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'enchère offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

## **10. MISE A 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 adjudgé 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 »).

## **11. 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.

## **12. SUBROGATION LEGALE**

**Article 17 :** L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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.

## **13. DEGUERPISEMENT**

**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.

#### **14. ADJUDICATION A UN COLICITANT**

**Article 19 :** L'adjudicataire collicitant 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 collicitant n'est pas permise.

#### **15. 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.

#### **16. DECLARATION DE COMMAND**

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

#### **17. 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.

#### **18. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

**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 elles 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 877 du C.civ.).

#### **19. PRIX**

**Article 24 :** L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

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

## **20. FRAIS (REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET REGION WALLONNE)**

**Article 25 :** Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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).

**Article 25bis :** Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

#### **21. 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.

#### **22. INTERETS 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.

#### **23. 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 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.

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 consignand 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.

#### **24. 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.

## **25. 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. 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](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 pas d'enchère :** 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.

#### 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.

Droit d'écriture perçu de cinquante euros (50€) sur déclaration du notaire STEVAUX soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte au moins cinq jours avant sa signature.

#### DONT PROCES-VERBAL

Fait et dressé à Chimay, en l'étude du notaire STEVAUX, soussigné, date que dessus.

Et après lecture de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, l'acte est signé par le vendeur et le notaire.