N° LL-415

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00€) payés sur déclaration par le Notaire Florence DEMOUSTIER, à Philippeville

---

Conditions de vente uniformes pour les ventes online sur biddit.be

---

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le cinq novembre

Nous, **Florence DEMOUSTIER**, Notaire à la résidence de Philippeville, à ce commis par ordonnance rendue par Madame le Juge des Saisies du tribunal civil de Première Instance de Namur, division Dinant, en date du **9 juillet 2026**, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

RETROACTES DE LA PROCEDURE

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Florence DEMOUSTIER, société à responsabilité limitée.
Rue de Namur 58/D
5600 Philippeville
Téléphone : 071/66.60.30
Mail : florence.demoustier@belnot.be

Descriptions des biens

LOT 1

Ville de PHILIPPEVILLE - 16ème division – JAMIOLLE

1) Une terre sise « Buisson Aimable », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 0271AP0000, d'une superficie de 17 a 40 ca. Revenu cadastral : 5,00 €.

2) Une terre sise « Le Camp », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 0273P0000, d'une superficie de 1 ha 71 a 70 ca. Revenu cadastral : 49,00 €.

D'une contenance totale de 1 ha 89 a 10 ca.

LOT 2

Ville de PHILIPPEVILLE - 16ème division – JAMIOLLE

1) Une terre sise « Le Camp », cadastrée suivant titre section A partie des numéros 285B et

285D et suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0285GP0000, d'une superficie de 33 a 74 ca. Revenu cadastral : 9,00 €.

2) Une terre sise « Le Camp », cadastrée suivant titre section A partie des numéros 285B et 285D et suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0285HP0000, d'une superficie de 57 a 51 ca. Revenu cadastral : 16,00 €.

3) Une terre sise « Le Camp », cadastrée suivant titre section A partie des numéros 285B et 285D et suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0285FP0000, d'une superficie de 5 ha 14 a 32 ca. Revenu cadastral : 149,00 €.

D'une contenance totale de 6 ha 5 a 57 ca.

LOT 3

Ville de PHILIPPEVILLE - 16ème division – JAMIOLLE

1) Une terre sise « Le Camp », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 0289DP0000, d'une superficie de 9 ha 13 a 27 ca. Revenu cadastral : 264,00 €.

2) Une terre sise Le Camp, cadastrée suivant titre section A partie du numéro 289B et suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0289GP0000, d'une superficie de 20 a 2 ca. Revenu cadastral : 5,00 €.

D'une contenance totale de 9 ha 33 a 29 ca.

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.

Origine de propriété

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

Pour le lot 1 : trente-neuf mille trois cent nonante-six euros septante-cinq cents (39.396,75 €).

Pour le lot 2 : cent vingt-six mille cent soixante-trois euros trente-six cents (126.163,36 €).

Pour le lot 3 : cent nonante-quatre mille quatre cent trente-neuf euros nonante-six cents (194.439,96 €).

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire peut provoquer 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 »).

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et

automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 10 décembre 2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 18 décembre 2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 22 décembre 2026 à 14 heures**.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur les sites internet notariaux immobiliers, et par affiches, pendant au moins les deux semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

La publicité relative à une éventuelle revente sur folle enchère sera faite, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code judiciaire, par affiches ou placards et une insertion dans les journaux et sur les sites internet repris ci-dessus.

Visites

Pas d'application - le bien est accessible dans la mesure où il s'agit de biens immeubles non bâtis.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges

accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Le propriétaire devra remettre les biens à la libre et entière disposition des nouveaux propriétaires dans le mois de la signification de l'adjudication. A défaut de le faire amiablement, l'Huissier de Justice à ce requis par l'adjudicataire est, dès à présent et pour lors, habilité pour l'en expulser, au besoin par la force publique, lui et sa famille, et tous ceux qui pourraient s'y trouver, avec au besoin, la mise des meubles et effets sur la voie publique.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le propriétaire demeurera gardien de son bâtiment.

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.

Dans l'acte de cessions reçu par le Notaire Florence DEMOUSTIER, soussignée, il est textuellement repris ce qui suit :

*« **CONDITIONS PARTICULIERES INTERVENUES ENTRE PARTIES***

Les parties ont convenu que pour le cas où un des cessionnaires déciderait de vendre de gré à gré ou céder de manière quelconque les droits dont il est propriétaire dans le bien ci-avant décrit, l'autre partie cessionnaire ou la partie cédante bénéficiera d'un DROIT DE PREFERENCE.

En cas de pluralité d'amateurs parmi les cédants et cessionnaires, priorité sera donnée au plus offrant.

Ce droit de préférence est accordé à titre personnel, au seul profit de l'autre partie, à l'exclusion de toute autre personne, fut-ce ses héritiers.

Il ne pourra être cédé à qui que ce soit.

Il s'exercera comme suit :

La partie qui met en vente ou cède les biens ou les droits dont elle est propriétaire s'engage à notifier à l'autre partie, par lettre recommandée à la poste, le prix et les conditions auxquelles elle est disposée à vendre ou céder les biens. L'autre partie dispose alors d'un délai de soixante jours à dater de la réception de l'offre, pour notifier à la partie cédante par la même voie, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation de l'offre par le bénéficiaire du droit de préférence, un compromis de vente ou de cession précisant toutes les clauses et conditions de la vente ou de la cession et notamment le paiement du prix, devra être dressé par le Notaire Florence DEMOUSTIER, soussigné ou son successeur.

En cas de refus de l'offre (étant entendu que l'absence de réponse dans les soixante jours équivaut à un refus) par le bénéficiaire du droit de préférence, la partie qui met en vente ou cède les biens ou droits dont elle est propriétaire confère à l'autre partie un DROIT DE PREEMPTION qui s'exercera, mutatis mutandis, de la même manière que le droit de préemption du fermier occupant (loi sur le bail à ferme).

Ce droit de préemption sera également d'application en cas de vente publique, volontaire ou forcée du bien.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Les cessionnaires conviennent que ces droits de préférence et préemption sont personnels et limités aux descendants au 1er degré de chacun d'eux. De plus, ces droits de préférence et de préemption ne peuvent être exercés en présence de l'exercice du droit de préemption du fermier occupant ».

La présente vente est donc faite sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption de

Tout comme le preneur à ferme, ils disposent d'un droit de préemption, même dans le cadre de la présente vente publique électronique via la plateforme Biddit.

Ce droit de préemption permet à de se substituer à l'adjudicataire dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du procès-verbal d'adjudication, moyennant le paiement du prix d'adjudication et des frais, et aux mêmes conditions.

L'adjudicataire éventuel est informé que l'adjudication ne sera considérée comme définitive qu'à l'issue de ce délai, et sous réserve du non-exercice du droit de préemption par

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 non-apparents 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 non-apparents ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi. En l'état, la vente est soumise à l'article 1641 du Code civil.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de ce qui est repris ci-après

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.

Conditions spéciales reprises dans des titres antérieurs

Dans l'acte reçu par le Notaire Florence DEMOUSTIER, soussignée, le 28 juin 2023, il est textuellement repris ce qui suit :

« ***CONDITIONS SPECIALES***

Dans l'acte reçu par les Notaires Charles DENIS, à Philippeville, et Etienne LAURENT, à Florennes, le 4 août 1983, il est repris textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

La partie acquéreur sera tenue de toutes conséquences, charges, condamnations ou jugements favorables ou défavorables résultant des procès introduits antérieurement à la vente et ce à l'entière décharge de la partie venderesse, sans qu'il puisse être réclamé à la partie venderesse aucune indemnité généralement quelconque, la partie acquéreur en faisant expressément son affaire personnelle.

Pro fisco, la charge résultant de la clause qui précède est estimée à CINQUANTE MILLE Francs ».

Dans l'acte reçu par le Notaire Charles DENIS, à Philippeville, à l'intervention du Notaire Fernand SAGON, à Izegem, le 13 mai 1976, il est repris textuellement ce qui suit :

« Avec l'autorisation écrite de l'Administration venderesse, le locataire,

a installé un tuyau de drainage le long de la limite séparative des parcelles section A numéros 50/a et 51/a ci-dessous décrites.

L'indemnité pouvant revenir au locataire de ce chef sera supportée par l'acquéreur à l'entière décharge de la venderesse.

Pro Fisco, cette charge est estimée à DIX MILLE Francs

(…)

CLAUSE SPECIALE : Il est fait remarquer publiquement que le locataire signale qu'à son avis, la parcelle cadastrée section B numéro 7/a aurait une superficie inférieure à quatre hectares nonante cinq ares nonante centiares».

Dans l'acte reçu par le Notaires Anne LETOCART-ANDRE, à l'intervention du Notaire Etienne LOMBART, soussigné, le 26 juin 2012, il est repris textuellement ce qui suit :

« - Monsieur et Madame déclarent constituer et créer au profit du bien présentement vendu une servitude de passage à titre perpétuel de quatre mètres de largeur, sur les parcelles cadastrées n° 285/C, 289/B et 289/A/2 restant appartenir au vendeur, telle que l'assiette de cette servitude est reprise sous teinte jaune et sous le polygone « 114-128-129-130-8-7-116-115-114 au plan prévanté.

Cette servitude pourra être utilisée en tous temps, à pied ou avec tous véhicules, sans exception ni réserve. Les dégâts occasionnés à l'assiette de cette servitude seront réparés par celui qui les aura causés. Il est bien entendu qu'aucun véhicule ne pourra stationner dans ce passage.

- Sur le plan prévanté dressé par le géomètre-expert PARMENTIER, le 14 mars 2012, prévanté, il est textuellement stipulé ce qui suit :

« 2. Les eaux des étangs de la propriété mesurée s'évacuent par une conduite, située sur la parcelle n° 286, appartenant aux vendeurs, pour rejoindre ensuite le ruisseau « 14-105 ». L'entretien et les réparations éventuelles de cette conduite seront supportés entièrement par l'acquéreur de la propriété mesurée.

3. La barrière « 8-7 » et les clôtures situées sur la limite « 40-3-4-5-6-7 » resteront la propriété des vendeurs.

4. L'arbre repris au point 9 sera mitoyen. »

La condition particulière n° 2 ci-avant a été modifiée comme suit après discussions entre les parties :

« Les eaux des étangs de la propriété mesurée s'évacuent par une conduite, située sur la parcelle n° 286, appartenant aux vendeurs, pour rejoindre ensuite le ruisseau « 14-105 ». L'entretien et les réparations éventuelles de cette conduite seront supportés entièrement par le vendeur. L'acquéreur se porte garant de l'entretien et des réparations éventuelles des conduites d'évacuation alimentant cette conduite et se trouvant sur la propriété mesurée dont il fait l'acquisition.

- *Le vendeur garde un droit d'accès au fossé représenté audit plan par l'axe 14-105 à des fins d'entretien (curage).*
- *L'acquéreur a en outre été avisé de ce qu'il existe actuellement une procédure devant le Tribunal de Première Instance de Dinant, aux termes de laquelle le vendeur est défendeur, et relative au fossé de déversement des eaux de ruissellement des terrains adjacents, notamment le bien vendu. Le fossé est situé sur un bien demeurant la propriété du vendeur.*

Il a été remis, antérieurement aux présentes, à ce sujet à l'acquéreur qui le reconnaît un courrier adressé à Maître Etienne LOMBART émanant des avocats Jacqueline MEUNIER et Stéphanie DEPAUW à Florennes datée du 2 avril 2012 et relative au litige précité.

La procédure en justice et toutes ses conséquences resteront à la charge exclusive du vendeur, à l'entière décharge de l'acquéreur. »

Dans l'acte reçu par le Notaire Charles DENIS, à Philippeville, le 15 mars 1976, il est repris textuellement ce qui suit :

« <u>SERVITUDE</u>

Le bien vendu bénéficiera d'une servitude réelle de passage de quatre mètres de largeur à travers la parcelle cadastrée section B numéro 94/b appartenant au vendeur, cette servitude partant du chemin longeant le Sud de ladite parcelle.

Les acquéreurs, leurs ayants cause et ayants droit à tout titre, pourront aménager ladite servitude à leur gré et l'utiliser sans aucune indemnité ».

<u>Charge</u>

».

Les cessionnaires sont purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des cédants concernant ces stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application ».

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations des vendeurs concernant ces stipulations spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application ou concernant les biens vendus.

<u>Dégâts du sol ou du sous-sol</u>

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.

<u>Actions en garantie</u>

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

<u>Copropriété</u>

Pas d'application sur cette vente.

URBANISME- STATUT ADMINISTRATIF

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, REB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci- après dénommé le « CoDT », est disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;

1) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont, a priori, susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire, pour autant qu'il en ait connaissance ou qu'il ait obtenu les informations nécessaires.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, 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 ses projets.

L'adjudicataire reconnaît avoir été averti antérieurement aux présentes de la nécessité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sur son environnement, et sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la commune concernée, la conformité du bien et celle des éventuels travaux y effectués, ainsi que sur la possibilité d'affecter le bien, d'un point de vue administratif, à la destination qu'il souhaite lui donner ;

A ce propos, l'adjudicataire déclare qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques. (S'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...) ;

Le vendeur s'engage à prêter son concours à l'adjudicataire en vue d'effectuer toutes les formalités nécessaires à sa bonne information mais déclare que les informations par lui fournies sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux, précisant qu'il n'a jamais eu la maîtrise du bien pour ne pas en être propriétaire.

2) Voie d'accès à l'information

Le Notaire rappelle aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;
- l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99 paragraphe 1er, peut être obtenue en prenant appui sur le paragraphe 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
- qu'il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;

3) informations délivrées par la Ville :

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de la Commune de Philipepville, par lettre déposée en date du 25 août 2026, de lui délivrer pour les biens susdécrits, les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT, en application des articles D.IV.100, D.IV.1-05 et R.IV.105-1 dudit Code, ainsi que le certificat d'urbanisme numéro 1 visé à l'article D.IV.97 du CoDT.

Par lettre reçue le 6 octobre 2026, la Commune de Philippeville a transmis au notaire soussigné les renseignements urbanistiques relatifs aux biens saisis.

Ces renseignements urbanistiques seront annexés aux présentes et transmis à l'adjudicataire dès la procédure de vente publique online Biddit.be.

Ces informations peuvent toutefois être résumées comme suit :

Bien cadastré section A numéro 271A :
- située dans un aléa faible d'inondation,
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle traversée par le chemin numéro 13,
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 273 :
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle traversée par le chemin numéro 13,
- parcelle concernée par la carte archéologique (25% soit 43.17 ares)
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 285F :
- parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré,
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle traversée par le chemin numéro 13,
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 285G :
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle traversée par le chemin numéro 13,
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 285H :
- parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré,
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 289D :
- parcelle située en zone d'assainissement autonome,
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable,
- parcelle traversée par le chemin numéro 13,
- parcelle concernée par la carte archéologique (0%, soit 0.94 ares),
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

Bien cadastré section A numéro 289G :
- parcelle située dans un parc naturel,
- parcelle située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable,
- parcelle reprise dans la zone de la Forêt du Pays de Chimay.

1. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

A. Information circonstanciée du vendeur

En conséquence, eu égard aux informations reçues et/ou présentes dans le dossier de vente, le vendeur déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

*** en zone agricole pour les biens section A numéros 271A, 273.**

*** en zones agricole et forestière pour les biens section A numéros 285F, 285G, 285H, 289D, 289G.**

b) 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 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur , à l'exception de ce qui suit :

➢ 36/2007 autorisé en date du 12/06/2007 pour une plantation (reboisement) pour la parcelle cadastrée Son A, 285E

➢ 157/2008 autorisé en date du 04/11/2008 pour la construction de 4 bassins nécessaires à l'élevage et à la production de poissons pour la parcelle cadastrée Son A, 285E

➢ PE 01/2023 refusé en date du 31/03/2023 pour Organisation d'un enduro le 09 avril 2023 sur les communes de Mettet, Florennes, Walcourt et Philippeville.

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) ;

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- il 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.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- il 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, à l'exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques ci-dessus ;

4. 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 (sauf ce qui est dit ci-après), l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, 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 ci-dessus ;

5. État du sol - information - garantie

- Chaque extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 24 août énonce ce qui suit :

« Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 24/08//2026. La consultation de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

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 A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (art. 12 §4)

Néant».

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne sur le site de la vente.

A. Déclaration de non-titularité des obligations

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

B. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

L'adjudicataire est informé qu'à défaut de précision, il est présumé Interpellé maintenir l'usage actuel du bien, savoir « AGRICOLE ».

Déclaration du vendeur : Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

2)

C. Renonciation à nullité

Par la formulation d'enchères, l'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier l'adjudication.

6. 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° ;

Les biens sont repris en zone karstiques à l'exception des biens numéros 289D, 289G, 285G, 285H et 285F.

7. Code Wallon de l'Agriculture

Selon les dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », indépendamment de leur localisation en zone agricole ou de; leur inscription dans le SiGeC, sur base des informations

en possession du Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, il semble qu'une activité agricole est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus et en conséquence, la présente vente sera notifiée à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

8. Décret SEVESO

Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire du contenu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial ayant entre autres pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.4, « les périmètres visés à l'article D.IV.57 ».

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres «SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation,...). » Les renseignements obtenus ne le renseignent pas non plus.

L'adjudicataire est informé de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme,...).

B. Données techniques - Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que, à sa connaissance :

1. Câbles et conduites en sous-sol (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.

2. Citerne à Mazout-Gaz : Code Wallon de l'environnement

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas ou plus équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres et que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 I, citerne au gaz d'au moins 300 I, unité d'épuration individuelle...) ;

Le vendeur déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

3. Procès-verbal de Contrôle des installations électriques

Pas d'application.

4. Performance énergétique

Pas d'application.

5. Chantiers temporaires ou mobiles

Pas d'application.

8. Zones inondables

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'opportunité pour elles de consulter le site portail de la Région Wallonne (http://wallonie.be) quant à la situation éventuelle du bien en zone d'aléa d'inondation.

La plupart des parcelles sont repris en zones d'aléa faible ou moyen d'inondation.

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de consulter cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site portail de la Région Wallonne.

9. Atlas des Chemins

Le Notaire instrumentant a interrogé le Service Technique du Territoire & de la Transition pôle Géomatique & Expertise Foncière, à Namur, en date du 7 octobre 2026.

Ledit service a répondu le 8 octobre 2026 ce qui suit :

« *Au vu de la documentation actuellement en notre possession, il n'y pas de modifications à l'Atlas, il y aurait donc lieu de se référer aux prescrits de l'Atlas des chemins. Afin de vous aider dans l'établissement de vos actes, vous trouverez ci-dessous un tableau synthétisant votre demande et les renvois vers les planches de détails n° 1 + 2 + 3 + 4 de l'Atlas des chemins de Jamiolle dont des extraits de vos zones de recherches se trouvent ci-dessous.*

Commune	*Section*	*Parcelles*	*Voiries concernées*	*Plan de détail*
Philippeville/Jamiolle	*A*	*271A*	*Sentier 24*	*PD 4*
Philippeville/Jamiolle	*A*	*285G*	*Chemin 13*	*PD 4*
Philippeville/Jamiolle	*A*	*289D*	*Chemin 15*	*PD 4*
Philippeville/Jamiolle	*A*	*285F*	*Sentier 24*	*PD 4*
Philippeville/Jamiolle	*A*	*273*	*Sentier 24*	*PD 4*

A la suite du Décret sur la voirie communale du 06/02/2014, la Commune devient dépositaire des modifications de voiries postérieures à 2014. Nous vous invitons à vous adresser à la Commune pour d'éventuelles informations complémentaires ».

Copie de ce courrier et du plan précité seront remis à l'adjudicataire.

10. DRIGM

Le Notaire instrumentant a interrogé le Service des risques géologiques ou miniers, à Namur, en date du 7 octobre 2026.

Ledit service n'a pas répondu à ce jour.

Le créancier demande au Notaire Instrumentant de recevoir le présent acte sans attendre une réponse du service compétent.

C. Information générale

a) **Obligatoire**

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.

b. **Absence d'engagement**

Les vendeurs ou leur mandataire déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens, aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

En outre, l'adjudicataire déclare avoir pris toutes les informations au sujet des prescriptions.

Il déclare s'être assuré que la destination qu'il envisage de donner au bien acquis est conforme aux prescriptions et obligations qui résultent desdits plan, schéma et règlement et il déclare tenir les vendeurs quittent de toute responsabilité de ce chef.

c. **Information quant à l'étendue de l'intervention du notaire**

Il est rappelé que le notaire est impuissant à opérer des constats et des analyses à caractère technique relatifs au bien vendu (notamment la conformité urbanistique) et qu'il est

loisible aux parties de faire appel, le cas échéant, à des conseils techniques (architecte, ingénieur, géomètre, …).

Primes

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

Observatoire foncier wallon

Selon les dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent qu'une activité agricole est actuellement exercée sur les biens vendus.

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

Situation hypothécaire

Délégation de prix

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.

Il est ici précisé que n'ayant pas eu de contact avec les vendeurs, il ne peut être affirmé que les biens vendus sont couverts par une 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.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Intérêts de retard

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 est fixé au taux de DIX (10%) pour cent l'an.**

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Pas d'application pour la présente vente.

B. 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 autre :

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

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

d) en cas de de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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 créancier requérant, 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 créancier requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant, 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros).**

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les

conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est 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 (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule 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) ;

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 créancier requérant 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 créancier requérant 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'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES 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.

  Cela a pour conséquence :
- 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.

Les vendeurs ne sont pas assujettis à la TVA.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Philippeville, 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 moi-même, Notaire.