

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
BIDDIT.BE**

**Vente publique du bien sis à 5590 Sovet (Ciney),
rue de la Dauphine, 2**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre septembre, je soussignée, Maître **Véronique DOLPIRE**, notaire à la résidence de Dinant, avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be auxquelles seront adjugés les biens dont la désignation est reprise ci-dessous,

A la requête de :

(On omet)

A charge de :

(On omet)

Exposons préalablement :

(On omet)

Procédons à l'établissement des conditions de la vente publique :

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.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Adresse : Etude de Maîtres Véronique Dolpire, notaire à la résidence de Dinant.

Courriel : veronique.dolpire@belnot.be

Téléphone : 082/22.21.15

Coordonnées pour les visites

Visites sur rendez-vous au 082/77.18.77 avec Mr FRANCK, tapez 1.

Description du bien

VILLE DE CINEY - 8ème division SOVET

1/ Une maison d'habitation, sise Rue de la Dauphine 2, cadastrée selon extrait cadastral récent section **B**, numéro



DB0004475

0030XP0000 (lot 1), pour une contenance de nonante-trois ares nonante-deux centiares (93a 92ca).
 Revenu cadastral non indexé : huit cent septante euros (870,00 EUR).

2/ Un terrain sis en lieu-dit « *Tienne de Senenne* », cadastré selon extrait cadastral récent section **B**, numéro **0030YP0000 (lot 2)**, pour une contenance de trois ares quarante-cinq centiares (3a 45ca).
 Revenu cadastral non indexé : deux euros (2,00 EUR).

3/ Un terrain sis rue de Pieltin, cadastré selon extrait cadastral récent section **B**, numéro **0030ZP0000 (lot 3)** pour une contenance trente-trois centiares (33ca).
 Revenu cadastral non indexé : zéro euros (0,00 EUR).

Tel que ces biens sont repris sous lots 1, 2 et 3 au plan de division, dressé par Monsieur Pascal Van Welden, géomètre-expert à Sovet, le vingt-neuf mai deux mil vingt-trois, repris dans la base de données des plans sous la référence : 91123-10088 resté annexé au dernier titre de propriété transcrit dont question ci-après.

Tel que ces biens sont repris au dernier titre de propriété transcrit comme suit :

« Une maison d'habitation, sise Rue de la Dauphine 2, cadastrée selon extrait cadastral récent section B partie des numéros 0030SP0000 et 0030TP0000, pour une contenance nonante-sept ares septante centiares (97a 70ca)

Tel que ce bien est repris sous lots 1, 2 et 3 au plan de division, dont question ci-dessus, dressé par Monsieur Pascal Van Welden, géomètre-expert à Sovet, le vingt-neuf mai deux mil vingt-trois, précadastré sous le numéro section B numéro 0030XP0000, 0030YP0000 et 30ZP0000 ».

Ci-après invariablement désignés « *le bien* » ou « *les biens* ».

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
(On omet)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **quatre cent trente mille euros (430.000,00 EUR)**.

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.

Séance d'information - Début et clôture des enchères

Une séance d'information est prévue en l'étude de Maître Véronique Dolpire, le mercredi 4 novembre 2026 à 16h00.

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 16 novembre 2026 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 24 novembre 2026 à 11 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 soussigné le **mardi 1^{er} décembre 2026 à 17h**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs après avoir pris contact avec le notaire instrumentant, selon les modalités déterminées par celui-ci.

En cas d'absence ou de résistance des propriétaires ou occupants des biens immobiliers objets de la vente, le notaire est autorisé, aux frais du propriétaire, à avoir accès aux biens immobiliers, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de la vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées, dans l'intérêt de la vente.

Publicité

Comme publicité, il sera imprimé des affiches, et les insertions suivantes seront faites dans les semaines précédant l'adjudication : sur les sites internet Immoweb, Biddit et Immovlan.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est actuellement occupé par le débiteur saisi.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

- Si le bien (ou partie du bien) est loué : l'adjudicataire sera mis dans les droits et obligations du propriétaire actuel vis-à-vis du locataire, sans préjudice à ceux qui lui seront propres en tant qu'adjudicataire, et sous réserve de l'application de l'article 1575 du Code Judiciaire.

- Si le bien est occupé par le propriétaire, l'exproprié ou par un occupant sans titre ni droit, celui-ci sera sans droit dans l'immeuble dans les six semaines de l'adjudication définitive. Six semaines après l'adjudication définitive, l'adjudicataire entrera donc en jouissance du bien par la prise de possession réelle et fera ce que bon lui semblera vis-à-vis des occupants éventuels pour ce qui concerne la jouissance effective du bien. Pour le cas où le bien vendu serait toujours occupé à cette date, l'occupant sans titre ni droit devra le délaisser et le rendre libre de toute occupation, à peine d'y être contraint par un huissier de justice requis par l'adjudicataire, avec au besoin, l'appui de la force publique, et ce, sur seule production de la grosse de l'acte d'adjudication, les frais d'expulsion étant à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Etat du bien - Vices

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

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

Dans l'hypothèse où la présente vente est faite par autorité de justice, la garantie des vices cachés n'a pas lieu, conformément à l'article 1649 du Code Civil.

L'adjudicataire sera sans recours contre qui que ce soit et le Notaire soussigné :

- a) pour différence qui pourrait exister en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle de plus d'un vingtième ;
- b) pour vétusté, vices de construction apparents ou cachés, mauvais état ou entretien des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol et tous autres vices quelconques ;
- c) du chef des servitudes passives, apparentes ou occultes, pouvant grever le bien, ainsi que du chef de toutes servitudes ou prescriptions urbanistiques quelconques, plans d'alignement et/ou d'aménagement du territoire ou autres du même genre.

L'adjudicataire est censé avoir visité le bien en détail avant la vente ; une erreur dans la description détaillée du bien dans les publicités et/ou dans le cahier des charges, ainsi que dans le procès-verbal de vente publique, ne pourra donner lieu à aucun recours.

L'adjudicataire aura à s'entendre pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du requérant ni recours contre lui.

Il aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

Il est précisé que le dernier titre de propriété transcrit ne contient pas de conditions spéciales.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Conditions spéciales

Le dernier titre de propriété transcrit contient les conditions spéciales suivantes textuellement reproduite :

« 1. Dans le procès-verbal de vente publique dressé par Maître Jean Misson, notaire à Ciney, le 23 septembre 1982 contenant adjudication, sous plus grande contenance, du bien prédécrit, il est stipulé ce qui suit :

« CHARGES DIVERSES :

A. Charges communes aux lots un et deux :

1) Les acquéreurs devront faire établir, à frais communs et endéans un délai de soixante jours à dater de leur acquisition, une clôture séparative de leur lot entre les points A, B et C du plan. Cette clôture sèche (piquets et treillis choisis par les acquéreurs) ne pourra avoir une hauteur inférieure à 1,20m ni supérieure à 1,50m. Aucun mur (pierres, briques, blocs, etc.) ne pourra être érigé sans l'accord préalable du Collège Echevinal et après avis de l'Administration de l'Urbanisme.

2) Les trois fosses sceptiques du type « Sanibel », étant en intercommunication, devront être maintenue dans leur état actuel pour l'évacuation des eaux usées et l'égouttage des toits des deux immeubles, (N.B. : Il s'agit en l'occurrence, de la création d'une servitude nouvelle établie à perpétuelle demeure au profit du lot deux, par "destination du père de famille").

Les acquéreurs ne pourront entreprendre aucun travail ou action à l'une quelconque de ces trois fosses qui pourrait compromettre leur fonctionnement normal.

En cas d'arrêt de fonctionnement de l'une ou de plusieurs de ces fosses pour quelque cause que ce soit, la remise en état de fonctionnement normal ou les réparations éventuelles seront à la charge des acquéreurs à raison des deux/ tiers du coût total pour le lot et un/ tiers pour le lot numéro deux.

Dans cette éventualité, chacun des acquéreurs aura la faculté de contraindre, en cas de refus, le propriétaire voisin défaillant par simple mise en demeure faite par lettre recommandée à la poste, l'invitant à faire exécuter en commun, dans le délai de cinq jours, les travaux qui seront Jugés nécessaires pour la remise en bon état de fonctionnement des dites fosses septiques.

3) L'abornement éventuel des lots sera effectué dans les quinze Jours des présentes, par l'auteur du plan dont question ci-dessus. Ce travail sera à la charge des acquéreurs suivant l'article 646 du code civil dans les proportions suivantes quatre/ dixièmes à charge de chacun des lots un et deux et deux/dixièmes à charge du lot numéro trois.

4) L'ancienne fosse à purin (actuellement comblée) se trouvant à cheval sur les lots un et deux (sous la terrasse de ce lot), ne pourra jamais être remise en service.

B. Charges grevant le lot numéro un :

1) L'acquéreur du lot numéro un devra, de commun accord et à frais communs avec l'acquéreur du lot numéro trois (verger), établir une clôture mitoyenne sur la limite nord et ce, pour le quinze mars prochain au plus tard.

2) Les trois fosses septiques du type « Sanibel », étant en intercommunication, devront être maintenues dans leur état actuel pour l'évacuation des eaux usées et l'égouttage des toits des deux immeubles, (N.B. : Il s'agit en l'occurrence, de la création d'une servitude nouvelle établie à perpétuelle demeure au profit du lot deux, par "destination du père de famille").

Les acquéreurs ne pourront entreprendre aucun travail ou action à l'une quelconque de ces trois fosses qui pourrait compromettre leur fonctionnement normal.

En cas d'arrêt de fonctionnement de l'une ou de plusieurs de ces fosses pour quelque cause que ce soit, la remise en état de fonctionnement normal ou les réparations éventuelles seront à la charge des acquéreurs à raison des deux/ tiers du coût total pour le lot et un/ tiers pour le lot numéro deux.

Dans cette éventualité, chacun des acquéreurs aura la faculté de contraindre, en cas de refus, le propriétaire voisin défaillant par simple mise en demeure faite par lettre recommandée à la poste, l'invitant à faire exécuter en commun, dans le délai de cinq jours, les travaux qui seront Jugés nécessaires pour la remise en bon état de fonctionnement des dites fosses septiques.

3) L'abornement éventuel des lots sera effectué dans les quinze Jours des présentes, par l'auteur du plan dont question ci-dessus. Ce travail sera à la charge des acquéreurs suivant l'article 646 du code civil dans les proportions suivantes quatre/ dixièmes à charge de chacun des lots un et deux et deux/dixièmes à charge du lot numéro trois.

4) L'ancienne fosse à purin (actuellement comblée) se trouvant à cheval sur les lots un et deux (sous la terrasse de ce lot), ne pourra jamais être remise en service.

B. Charges grevant le lot numéro un :

1) L'acquéreur du lot numéro un devra, de commun accord et à frais communs avec l'acquéreur du lot numéro trois (verger), établir une clôture mitoyenne sur la limite nord et ce, pour le quinze mars prochain au plus tard.

2) L'achèvement éventuel de la seconde bergerie, en cours de construction, sera entièrement à sa charge.

3) Il ne pourra élever aucune construction nouvelle à une distance inférieure à quatre mètres de la limite séparative A.B.C. du plan.

C. Charges grevant le lot numéro deux

1) L'acquéreur du lot numéro deux aura l'obligation de faire procéder, à ses frais exclusifs, endéans les trois mois qui suivront l'adjudication, aux scindements des conduits d'amené d'eau et d'électricité depuis l'hôtel (lot un) afin de raccorder directement son bien aux réseaux publics de distribution. Il en sera de même pour les raccordements au téléphone et à la distribution de télévision. Les divers raccordements se feront sur son fonds vers le chemin de Reuleau-Vincon. Les nouveaux compteurs eau et d'électricité seront placés par les régies dans le bâtiment principal.

2) Il devra faire boucher, au moyen de matériaux identiques à ceux employés précédemment, les deux ouvertures pratiquées dans le muret bordant la terrasse extérieure ouest. De même, le petit tuyau d'égouttage de ladite terrasse (qui perce le mur ouest) sera supprimé ; l'égouttage se fera par une ouverture dans le mur sud.

3) L'acquéreur devra, de commun accord et à frais commun avec l'acquéreur du lot trois (verger), établir clôture mitoyenne sur la limite nord de son acquisition, et ce, pour le quinze mars prochain au plus tard.

4) Par destination du père de famille, il devra supporter l'existence, en surplomb, du débordement de l'auvent en tôles ondulées protégeant les installations pour méchoui du lot numéro un et se trouvant contiguës à la nouvelle limite A.B.

5) L'acquéreur du lot numéro deux devra, à ses frais, faire boucher par de la maçonnerie en blocs de ciment, la porte nord de la bergerie donnant un accès direct sur le lot numéro trois.

D.- Charges grevant le lot numéro trois :

Indépendamment des obligations de clôtures communes reprises ci-avant, l'acquéreur du verger devra supporter, à titre de servitude apparente et continue de plein droit, le débordement, en surplomb, du versant nord de la toiture de la bergerie existant sur le lot numéro deux, ainsi que l'égouttage de ce toit par un tuyau de descente (gouttière) fixé au mur nord de ce local. »

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les

stipulations ci-dessus énoncées, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

2. Le plan de division ci-joint mentionne ce qui suit en préambule et les parties conviennent expressément par les présentes de créer à titre réel et perpétuel les servitudes qui y sont mentionnées :

« PREAMBULE :

A l'issue de la division intervenue en 1986, l'ensemble bâti (ancien hôtel) a fait l'objet d'une restauration et d'une reconversion en deux habitations. La présente division prend donc en considération les contraintes issues de cette division et la gestion restée commune des installations d'alimentation (eau alimentaire, électricité, téléphone) et d'évacuation d'eaux vannes, usées et pluviales.

Sous réserve des considérations évoquées au § "B. Remarques & Servitudes par destination du propriétaire", chacune des habitations devra bénéficier à terme de ses propres réseaux de distribution (eau alimentaire, électricité, téléphone, etc...) et d'évacuation.

Compte tenu des difficultés de repérage des anciennes installations souterraines et, en absence de document fiable et de fouilles de détection, les informations concernant le repérage des conduites et câbles présenté au présent plan sont données à titre purement indicatif.

Par ailleurs, la trame actuelle du parcellaire cadastral est clairement en contradiction avec l'occupation de fait et les modalités de division intervenue en 1981 ; en particulier en ce qui concerne le positionnement des constructions par rapport aux limites de propriété.

Il convient donc de faire abstraction de la configuration cadastrale actuelle et de se référer exclusivement au présent rétablissement de limites correspondant à la réalité juridique des propriétés.

La représentation cadastrale annexe du présent plan a été corrigée en vue de correspondre à la réalité juridique et est donnée à titre indicatif en vue de faciliter la compréhension des modalités de division.

... on omet ...

B. REMARQUES & SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIETAIRE :

On notera que :

- Le mur pignon érigé le long de la limite séparative "11-12" est considéré comme privatif à la parcelle cadastrée ou l'ayant été n° 30 R pie.

Les plantations grimpantes existantes sur mur pignon pourront subsister à titre de simple tolérance au profit du lot 1 sans qu'il puisse y avoir d'aggravation. Toutefois, le propriétaire du Lot I veillera à préserver l'intégrité du mur pignon.

- La toiture de l'habitation n° 4 déborde et surplombe le lot 1. Cette situation pourra subsister à titre de servitude au profit de l'habitation n°4.

- Bien que les haies implantées le long des limites séparatives "9-10-11" & "12-13" soient considérées comme

privatives, chacun des propriétaires voisins se réserve le droit d'entretenir et de procéder à la taille annuelle de la partie qui borde sa propriété sans demande d'avis préalable.

- Les Clôtures existantes (avec et sans bordure en béton) implantées le long des limites séparatives "08-9-10-11" & "12-13" sont considérées comme privatives aux parcelles restant la propriété de **(On omet)**

En référence aux "CHARGES DIVERSES" stipulées dans l'acte de vente publique instrumenté par le notaire MISSON en date du 23/09/1982 il convient de signaler que les clôtures existantes ne respectent pas l'alignement "A-B-C" prévu au plan du géomètre Roberfroid du 08/1981.

- La ligne électrique aérienne qui alimente l'habitation n°4 surplombe le Lot 1 ; Cette situation pourra subsister à titre de servitude.

- L'armoire de protection et le groupe hydrophore qui alimente en eaux de pluie l'habitation n° 4 repérés ② au présent plan, devront être déplacés en fonds propres (cf. détails du plan). »

Suite à la division de la propriété de **(On omet)** en vertu plan de division dressé par Monsieur Pascal Van Welden, géomètre expert à Sovet, le vingt-neuf mai deux mille vingt-trois, il est créé par les présentes à titre réel et perpétuel, les servitudes suivantes :

1. Empise en sous-sol - Servitudes de passage de conduites d'évacuations d'eaux usées, vannes et pluviales grevant la parcelle actuellement cadastrée n° 30 S au profit de la parcelle solde cadastrée actuellement n° 30 R, restant la propriété de la **(On omet)**

En référence aux "CHARGES DIVERSES" stipulées dans l'acte de vente publique instrumenté par le notaire MISSON en date du 23/09/1982, il convient de signaler qu'il n'a pas été possible de repérer les fosses septiques qui constituaient la "servitude à perpétuelle demeure" et ce malgré le repérage sommaire repris au plan du géomètre ROBERFROID du 6/08/1981 annexé à l'acte précité. Les seules traces qui subsistent encore sont deux chambres de visite respectivement repérées ③ & ④ au plan dont question ci-dessus. Il semble en effet que cette ancienne installation ait été condamnée au profit d'un raccordement direct à l'égout existant.

A priori et bien que leur repérage reste incertain (cf supra "PREAMBULE") les évacuations d'eaux usées vannes et pluviales de l'habitation n° 4 traversent la parcelle cadastrée ou l'ayant été n° 30 S et convergent vers le collecteur d'égout présent en voirie. Il semble également probable que le réseau d'évacuation soit commun aux habitations n° 2 & 4.

Par corolaire, le fonds du Lot 1 actuellement cadastré n° 30 partie, faisant l'objet de la présente vente, **est grevé**, à titre réel et perpétuel, d'une servitude de passage de

conduites d'évacuation des égouts et eaux de pluie. Leur localisation précise n'a pas pu être clairement établie (cf supra Préambule). En vue de garantir ces impétrants, le fonds du Lot I sera également grevé d'un non-aedificandi à l'aplomb du passage des conduites. Moyennant l'avertissement préalable du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds dominant bénéficie également d'un droit de passage en vue d'effectuer l'entretien et toutes éventuelles réparations.

Cette situation pourra subsister à titre de servitude au profit de l'habitation n° 4 sans qu'elle puisse subir d'aggravation.

Le propriétaire de l'habitation n° 4 aura la charge et l'entretien exclusif de la partie du réseau de canalisations implantées en fonds propre. Les charges et les frais d'entretien et les éventuelles réparations nécessaires à la partie du réseau de canalisations communes implantées sur le fonds cadastré actuellement n° 30 S partie seront répartis pour moitié entre les propriétaires des deux habitations.

Toutefois, le propriétaire de l'habitation n° 4 se réserve le droit de condamner le réseau d'évacuation existant en établissant un nouveau réseau d'évacuation en propre, ce qui aurait pour effet d'éteindre définitivement cette servitude et le partage des frais d'entretien et de réparation de la partie "commune" du réseau.

2. Création de servitudes de jour grevant le fonds cadastré ou l'ayant été n° 30 S partie au profit de l'habitation n° 4 cadastrée ou l'ayant été n° 30 R partie

Bien que la baie de fenêtre existante repérée ① au plan ci-joint, dans le mur privatif de l'habitation n° 4 érigé le long de la limite de propriété "11-12" ne respecte pas la distance légale de 1,90 mètre de recul ; ladite baie pourra subsister, et il est créé par les présentes à titre réel et perpétuel **une servitude de jour** grevant le lot 1 vendu aux présentes au profit de l'habitation n° 4 cadastrée ou l'ayant été n° 30 R partie.

A cet effet, le propriétaire de l'habitation n° 4 prendra les dispositions nécessaires afin de maintenir les vitres de la fenêtre translucides en vue de préserver l'intimité et la jouissance paisible du "jardin" de l'habitation n° 2 (LOT 1) au plan. »

Les parties conviennent que le nouveau compteur d'eau sera installé aux frais du vendeur dans un délai de six mois à compter de ce jour.

3. Servitudes conventionnelles par destination du propriétaire

La division du bien peut entraîner un état de chose qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Le présent acte opérant une division juridique de la propriété appartenant aux vendeurs, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la présente vente. Elles trouvent leur origine

dans la destination du propriétaire, consacrée par l'article 3.119 du Code Civil nouveau, ou dans la convention des parties. Il en est notamment ainsi : 1) du passage de canalisations et conduites de toute nature ; 2) et de façon générale, de toutes les servitudes que relèveront l'usage des lieux. ».

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.

Dispositions administratives

- Urbanisme

Il est ici rappelé que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

Il 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 du CoDT bis, 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.

A défaut pour le propriétaire de pouvoir fournir les informations visées par l'article D.IV.97 du CoDT bis, le notaire instrumentant a interrogé l'administration communale de Ciney, laquelle a répondu ce qui suit aux termes d'un courrier daté du 24 mars 2026 :

« ... Les bien en cause est situé, en tout ou en partie :

1. en ZONE AGRICOLE pour les biens 30Y, 30Z

En ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL pour le bien 30X au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2. sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- le Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux

parties des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art.414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

3. dans le périmètre du parc naturel « Cœur de Condroz » reconnu par le Gouvernement wallon le 07/12/2023 ;

4. en Zone agricole pour les biens **30Y, 30Z**

en Zone d'habitat dispersé de faible densité, Zone d'habitat à ouverture paysagère pour le bien **30X** au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 22 octobre 2012 et entré en vigueur le 5 août 2013 (les prescriptions littérales et les plans sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;

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

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

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

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

3. a fait l'objet de permis d'urbanisme après le 1^{er} janvier 1996 suivant(s) :

N°1395 relatif à la construction d'un car-port délivré le 03/10/2005;

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

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

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

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

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

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

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

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

12. n'a pas fait, à notre connaissance, l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité (pour rappel, l'absence de constat par la commune n'exclut pas l'existence d'un rapport émis par une autre instance. Il vous appartient

d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet) ;

A notre connaissance, le bien dont question :

1. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
2. n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
3. n'est pas situé dans le périmètre d'une zone vulnérable établie autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
4. est inscrit dans une zone de protection de la nappe aquifère : IIb : zone de prévention éloignée ;
5. est inscrit dans une zone de captage Vivaqua, zone 2B prévention éloignée et zone 3 ;
6. n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;
7. est situé à proximité d'un point de vue remarquable ;
8. le bien **30Z** ne jouxte pas directement le domaine public ;
9. est situé en zone d'assainissement Collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de Meuse Amont (cfr <http://www.spge.be>) ;

Remarques :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV/97,7° dudit code. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service de la ville.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans les strictes limites des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenu responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du CoDT relatif

à l'équipement d la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées.

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

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

Toutefois, l'ensemble des informations visées par ledit article D.IV.97 n'ont pas été données par l'Administration communale de Ciney et le présent acte est donc passé en dépit du défaut d'une réponse complète de l'administration.

- Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne semble pas avoir fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter.

- Droit de préemption

Le bien ne semble pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé aux articles D. VI.17 et suivants du CoDTbis et le notaire soussigné n'a pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon.

- Observatoire foncier

Informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon, telles que prévues par le Code wallon de l'Agriculture et imposant au notaire l'obligation de notifier audit Observatoire toute vente de parcelles ou de bâtiments à caractère agricole, et sur la seule base des documents à sa disposition, le notaire instrumentant constate qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus, et ce indépendamment de leur situation éventuelle en zone agricole au plan de secteur.

Au sens dudit Code, on entend par « bien immobilier agricole » tout bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le système intégré de gestion et de contrôle (SIGeC).

Le bien vendu n'étant pas, au vu des éléments précités, un bien immobilier agricole tel que défini ci-avant, il ne sera pas procédé à la notification à l'Observatoire foncier wallon.

- Etat du sol

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, pour chaque parcelle, daté du vingt-trois septembre deux mille vingt-six (soit moins d'un an à dater des présentes), énonce ce qui suit :

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (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.

Les amateurs sont informés par le notaire instrumentant que l'obtention de l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sol « propre » (décrit ci-dessus) ne garantit pas l'absence de pollution.

Déclaration de non-titularité des obligations

Le notaire instrumentant déclare ne pas avoir connaissance d'un 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 et une phase de traitement de la pollution.

Information circonstanciée

Le notaire instrumentant informe ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur le fait que la B.D.E.S. est une banque de données « évolutive », appelée à être constituée progressivement par l'Administration, de sorte que l'extrait conforme délivré consécutivement à la consultation de la B.D.E.S. reflète l'état des connaissances de l'Administration concernant le bien au moment de sa délivrance, étant entendu que ces connaissances et dès lors le contenu de l'extrait sont susceptibles d'évoluer à l'avenir en fonction des nouveaux éléments qui pourraient être ultérieurement portés à la connaissance de l'Administration ou des décisions que celle-ci pourrait être amenée à prendre à l'avenir pour ledit bien.

- Citerne à mazout

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du vingt-huit juillet deux mille huit,

s'appliquant à toutes les citernes à mazout de trois mille litres et plus, déjà existantes ou nouvelles. Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de trois mille litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement pour le premier janvier deux mille cinq.

Il est en outre rappelé que l'installation d'une citerne à mazout de trois mille litres et plus ou d'une cave à gaz de trois cents litres et plus doit impérativement faire l'objet d'une déclaration d'urbanisme, ou anciennement d'un permis d'environnement, à initier auprès de l'administration communale.

- Dossier d'intervention ultérieure

L'attention des amateurs est attirée sur l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles entré en vigueur le premier mai deux mil un et sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir, lors de tous travaux prévus par ledit arrêté, un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1) les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.
- 2) l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.
- 3) la justification pertinente des choix en ce qui concerne, entre autres, les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

L'adjudicataire prendra en charge la rédaction du dossier d'intervention ultérieure pour tous travaux effectués dans le bien depuis le premier mai deux mil un, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être dressé.

- Installations électriques

Les amateurs sont informés que l'objet de la présente vente publique est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du dix-huit septembre deux mille vingt-six dressé par Certigreen, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai de 12 mois à compter dudit PV, il y aura lieu de constater si les manquements ont été

rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

Les frais de mise en conformité de l'installation électrique ainsi que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

L'attention des amateurs est attirée sur les 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.

Tout intéressé peut prendre connaissance, auprès du notaire, dudit PV, dont l'original sera remis à l'adjudicataire.

- Certificat de performance énergétique

Les amateurs sont informés par le notaire instrumentant des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mil neuf, relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du vingt-sept mai deux mil dix.

Tout intéressé peut prendre connaissance, auprès du notaire, du certificat n°20210618019171 dressé le 18 juin 2021 par Monsieur Rémy Pierard, dont la copie digitale sera remise à l'adjudicataire.

- CertIBEau

Le requérant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021, via la copropriété ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

- Zones inondables

L'attention des amateurs est attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Ce dernier est informé qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Au vu de cette cartographie, le bien objet des présentes ne semble pas être repris dans une zone à risque d'aléa d'inondation ou par ruissellement.

- Détecteurs d'incendie

Le bien objet des présentes n'est pas équipé de détecteurs de fumée conformes à la législation en vigueur, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du propriétaire actuel ou de ses créanciers.

- Servitude légale Fluxys

L'attention des amateurs est attirée sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles,

tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce dès la phase de conception. L'adjudicataire est toutefois tenu de vérifier cette information en consultant le site <https://www.klim-cicc.be>.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

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 autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et

pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à

cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautions

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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 zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

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

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 €) ;
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) ;
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros

(300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000,00 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui. Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, 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 DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

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

Certificat d'état civil

Nous, Notaire soussigné, certifions au vu de pièces officielles que la partie venderesse est connue à l'état civil telle qu'elle est renseignée au présent cahier des charges.

Election de domicile

A défaut d'autre élection de domicile par les adjudicataires dans l'arrondissement de Dinant, et, par le seul fait de l'adjudication, domicile sera élu de plein droit pour eux au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Dinant.

Compétence judiciaire - Droit applicable

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de la vente, et il y sera fait application du droit belge.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire.

Ainsi dressé et signé par nous, **Véronique DOLPIRE**, notaire à Dinant, le jour dit.