

N° ***

08/09/2026

**Cahier général
et spécial des
charges vente
publique biddit**

L'an deux mil vingt-six

Le huit septembre

Nous, Maître **Olivie RION**, Notaire de résidence à Verlaine, membre de la société à responsabilité limitée « le Maire - Lambrechts, société notariale » ayant son siège à 4537 Verlaine, rue Haute Voie 5,

Procédons à l'établissement, des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête de :

« on omet »

EXPOSE PRELABLE

« on omet ».

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

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 ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier des charges et au(x) procès-verbal(ux) d'adjudication.

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la Loi de Ventôse, le Notaire soussigné confirme que le présent cahier des charges et toutes ses suites forment un tout, pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, ce que les parties confirmeront lors du procès-verbal d'adjudication.

CONDITIONS SPECIALES

A. Conditions spéciales de vente

Article 1.

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires associés Anne-Françoise LAMBRECHTS et Olivier RION

Rue Haute Voie, 5

4537 VERLAINE

annefrancoise.lambrechts@belnot.be / olivier.rion@belnot.be

Description du bien – Origine de propriété

Article 2.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune de WANZE — première division — R.C. total : 1.407 euros

Une maison d'habitation avec jardin, sur et avec terrain, sise Rue Arthur Galand 24, cadastrée, d'après titre, section A, numéros 224/L et 222/F et, selon extrait récent

IM à Wanze, rue Arthur Galand 24

acte *** du 08/09/2026

de la matrice cadastrale, *section A, numéros 224/L P0000 et 222/F P0000 pour une superficie totale, d'après titre et cadastre de trente-quatre ares trente-quatre centiares (34a 34ca).*

Ci-après dénommée « le bien » ou « les biens »

La description du bien dans la publicité qui précèdera la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

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 PROPRIETE

« on omet »

Mise à prix

Article 3.

La mise à prix s'élève à **CENT QUARANTE MILLE (140.000,00).**

Enchère minimum

Article 4.

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 EUR) 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

Article 5.

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 13 octobre 2026 à 16 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 21 octobre septembre 2026 à 16 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

Article 6.

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des Notaires Anne-Françoise LAMBRECHTS et Olivier RION, à Verlaine, sur requête d'un desdits Notaires. Sauf instruction contraire du notaire, la signature dudit procès-verbal est fixée le mardi 27 octobre 2026 à 16h. Si ce jour et/ou cette heure étai(en) modifié(s), l'adjudicataire ne pourrait en prendre aucunement prétexte pour justifier sa défaillance.

page 2/30

Visites

Article 7.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pris préalablement en l'étude.

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

Publicité

Article 8.

Il sera procédé à la publicité suivante du bien :

- * placement d'un descriptif avec photo dans l'étude ;
- * préparation d'une fiche détaillée à remettre aux amateurs ;
- * inscription sur le site Internet national Immoweb
- * inscription sur le site Internet national Notaire.be/immo
- * apposition d'affiche(s) ou panneau(x) sur le bien.

Transfert de propriété

Article 9.

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

Jouissance – Occupation

Article 10.

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. 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.

Il est en outre précisé que le bien est vendu non vidé et non nettoyé ; aucune réclamation, indemnité ou autre charge quelconque ne pouvant être imposée à ce sujet par l'adjudicataire au vendeur.

Droit de préemption – Droit de préférence

Article 11.

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

page 3/30

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

Article 12.

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

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

L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Infrastructures :

Certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...) imposent désormais une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

Limites – Contenance

Article 13.

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.

La description des biens mis en vente 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.

Mitoyennetés

Article 14.

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

Servitudes

Article 15.

Le bien est vendu avec tous les droits et toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent y être attachées ou en dépendre, sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes et à se défendre des autres, s'il le juge à propos, mais à ses frais, risques et périls personnels, sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la loi. A cet égard la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'existe ni

page 4/30

servitude ni conditions spéciales, ***hormis celles*** résultant de l'acte prévanté reçu par le Notaire Michel GREGOIRE, à Moha, en date du 17 juin 1969 et qui tipule ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« ***CONDITIONS PARTICULIERES.***

*Les acquéreurs auront l'obligation dès leur entrée dans la maison d'habitation, de raccorder à l'égoût de la voirie toutes les décharges des évier, baignoires et chasses de W.C. de manière à se rendre tout à fait indépendant du voisin, ***, qui recueille actuellement toutes ces décharges dans les canaux ou citernes de sa ferme.*

*Ils devront également tailler ou faire tailler à leurs frais au moins une fois l'an, la vigne vierge qui tapisse la façade nord-est du corps de logis du voisin, *** qui a la faculté de l'arracher à n'importe quel moment et sans préavis »*

L'adjudicataire déclare par les présentes avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans lesdits documents, une copie lui en ayant été remise préalablement à sa première enchère. Il en fera son affaire personnelle.

Il s'engage tant pour lui que pour ses ayants droit à observer strictement toutes les clauses qui s'imposent à lui, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent pour autant qu'ils soient toujours d'application et concernent le bien acquis par lui sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers autres que ceux résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

L'adjudicataire s'engage à imposer lors de toute mutation subséquente et dans les actes appelés à les constater, le respect des dites stipulations.

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.

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.

Dégâts du sol ou du sous-sol

Article 16.

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

Article 17.

A) Garantie décennale

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions du vendeur dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs, pour autant qu'elle soit encore d'application.

page 5/30

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas fait exécuter des travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1^{er} juillet 2018. En conséquence, il n'y aura pas lieu de remettre à la partie adjudicataire l'attestation d'assurance dont question à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs.

B) Autres garanties

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions du vendeur contre tous installateurs et autres entrepreneurs, et dans ceux qui pourraient résulter des dégradations causées au bien vendu par suite d'exploitation minière ou industrielle ou de toutes autres causes, dans le cas où semblables dommages existeraient.

Est exclu de la présente subrogation le droit aux indemnités résultant de procès en indemnité éventuellement en cours pour dommage passé.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur à raison des excavations ou effondrements pouvant se produire par suite de l'extraction antérieure éventuelle de pierres, phosphates ou autres minéraux, la partie acquéreuse déchargeant expressément le vendeur de toute responsabilité en cas d'accidents.

Le vendeur a affirmé n'avoir souscrit à aucune convention restrictive de ses droits en ce domaine.

Copropriété

Article 18.

Pas d'application sur cette vente.

Urbanisme et aménagement du territoire

Article 19.

A. Informations communiquées au notaire par la commune :

Par courrier recommandé, le Notaire soussigné a adressé à la commune de Wanze un formulaire de demande de renseignements urbanistiques.

Par courrier du 13 août 2026, ladite commune de Wanze a répondu ce qui suit :

« Affectations »

Le bien est situé :

· au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

° en zone d'habitat ;

· au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 23/06/2003 et réputé favorable par le Gouvernement wallon le 15/11/2003 :

° en Zones urbaines de Wanze Centre ;

· au guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26/10/2015, approuvé par le Gouvernement wallon le 26/11/2015 et entré en vigueur en date du 01/01/2016 :

° en Aires différenciées n° 5: Aires d'habitat semi-urbain diversifié ;

· au plan communal d'aménagement n° 0002-01 « La Bergère » et « Derrière la Ferme » approuvé par le Conseil communal en date du 17/05/2004 et par le Gouvernement Wallon en date du 19/11/2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone de construction des volumes principaux d'habitations unifamiliales.

Permis et déclarations

page 6/30

- **Permis de lotir et d'urbanisation** (délivrés après le 01/01/1977) : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- **Permis de bâtir et d'urbanisme** (délivrés après le 01/01/1977) : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme.

- **Déclarations urbanistiques** : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique.

- **Certificat d'urbanisme n° 2** (datant de moins de deux ans) : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2.

- **Certificat d'urbanisme n° 1** (datant de moins de deux ans) : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1.

- **Permis d'environnement** : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

- **Déclaration d'environnement** : Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3.

- **Permis unique** : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique.

- **Permis de location** : Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de location.

Particularités

Le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption ;

- une partie du bien (partie arrière du jardin – parcelle 222F) est située dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par le Conseil communal en date du 17 mai 2004 et par le Gouvernement wallon en date du 19 novembre 2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Concernant un éventuel rachat, la commune pourrait se porter acquéreuse d'une partie du jardin (partie arrière de la parcelle 222F) telle que reprise au plan d'expropriation.

- n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;

- est concerné par un schéma d'orientation local (SOL).

- est situé dans un périmètre de revitalisation urbaine : Derrière la Ferme.

Le bien :

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

- la parcelle 224L contient un monument (pastillé) repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;

- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code.

Le bien :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un parc naturel ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'une réserve naturelle ;

- comporte des arbres ou haies remarquables repris sur la liste établie par le Gouvernement Wallon :

° Frêne commun.

Risques et contraintes

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH.

Le bien n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau.

La parcelle 222F est située dans une zone à risques d'aléa d'inondation. L'aléa est moyen par ruissellement.

Le bien est situé à proximité d'un axe de ruissellement, à moins de 20 mètres.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le bien n'est pas situé le long d'une route régionale.

Les parcelles sont situées en zone vulnérable SEVESO (risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200 mètres autour du site SEVESO).

Le bien est situé à proximité des installations de gaz de la société Fluxys, à moins de 250 mètres.

Le bien n'est pas repris dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES).

Nous n'avons connaissance d'aucune infraction urbanistique relative au bien en cause. (Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet).

Informations complémentaires

Il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.7° du CoDT relatifs aux équipements de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec :

· SWDE (Société wallonne des eaux), Rue de la Concorde, 41 à 4800 Verviers

· RESA (Gestionnaire de Réseaux de Distribution d'électricité et de gaz), rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

Le bien pourrait en outre être grevé d'emprises en sous-sol ou de servitudes de ce type. Il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires afin de le vérifier :

· SWDE, Rue de la Concorde, 41 à 4800 Verviers

· RESA, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

· AIDE (Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège), Rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas

En cas de projet sur le bien, il est conseillé de prendre contact avec le/les service(s) suivant(s) :

· Voiries :

· Pour vérifier s'il existe un plan d'expropriation : SPW - Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments — DGO 1-, avenue Blonden, 12 à 4000 Liège.

· Pour vérifier s'il existe un plan d'alignement pour la propriété concernée : Service provincial de la voirie communale, Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable, Rue Ernest Solvay, 11 à 4000 Liège.

· Cours d'eau à proximité :

· Cours d'eau non navigable de 2e ou 3e catégorie : Service provincial des cours d'eau, Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable, Rue Ernest Solvay, 11 à 4000 Liège

· Cours d'eau non navigable de 1^{er} catégorie : SPW ARNE — Direction des cours d'eau non navigables — District de Liège, Montagne Sainte Walburge, 2 à 4000 LIEGE.

· La Meuse : SPW Mobilité Infrastructures - Direction des Voies hydrauliques de Liège, Rue Forgeur 2 à 4000 Liège.

· Ruissellement : Cellule GISER - SPW — ARNE, Av. Prince de Liège 7 à 5100 Jambes

Remarques

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait des biens en cause ne soit pas modifiée.

II existe des règles relatives à la préemption des permis reprises aux articles D.IV.81 à D.IV.87 du CoDT.

La présente information a valeur informative et ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ».

Le courrier de la Ville de Wanze ainsi que le plan reprenant la zone susceptible d'expropriation seront consultables sur le site biddit.be

En ce qui concerne la situation du bien (notamment le fait qu'une partie du bien soit située dans les limites d'un plan d'expropriation), le Notaire soussigné a écrit à la Ville de Wanze qui lui a répondu par mail du 13 août 2026 ce qui suit ci-après textuellement reproduit :

« (On omet...) *(je vous confirme que la commune ne bénéficie pas d'un droit de préemption et vous annexe copie du plan comme demandé).* (On omet...) »

B. Informations complémentaires :

Complémentairement le vendeur a déclaré que, à sa connaissance et à l'exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques de la commune de Wanze dont question ci-dessus, le bien :

- n'est visé ni 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 ;

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

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, 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 dit ci-dessus ;

page 9/30

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone de valeur d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » du cours d'eau.

- 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° ;

- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par les articles D.VI.17, §1er et D.VI.19 du CoDTbis et n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon ; Il est toutefois rappelé que le bien se situe dans un périmètre de rénovation urbaine.

- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres Seveso adoptés en application de l'article D.IV.57 du CoDTbis et plus généralement, n'est pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDTbis susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme ...) ;

- suivant déclaration des vendeurs, bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et a un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CODTbis et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter et de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

Pour autant que de besoin, il est précisé que les raccordements privés restent à charge de l'adjudicataire.

Situation urbanistique :

Le vendeur a déclaré à propos de la situation urbanistique du bien :

- s'agissant de la situation *existante*, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis)

- les actes et travaux constitutifs d'infractions « mineures » ou « non fondamentales » sont irréfragablement présumées conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 10 ans

page 10/30

prenant cours à l'achèvement des travaux, conformément à l'article D.VII.1/1, §1^{er} du CoDT et moyennant le respect des conditions cumulatives y reprises ;

- les actes et travaux constitutifs d'infractions « ordinaires » ou « fondamentales » sont irréfragablement présumées conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 20 ans prenant cours à l'achèvement des travaux (art. D.VII.1/1, §2 du CoDT) ;

- les actes et travaux constitutifs d'infractions « majeures » ne peuvent bénéficier du mécanisme de présomption de conformité urbanistique (art. D.VII.1/1, §3 du CoDT).

Le notaire instrumentant attire l'attention de la partie 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 ledit bien.

C. Informations générales

Par ailleurs, l'attention de l'adjudicataire sera attirée par le Notaire soussigné sur les points suivants :

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

Environnement – Pollution du sol

Article 20.

A. Permis d'environnement

Le notaire soussigné a donné connaissance au vendeur de l'article 60 du décret du conseil régional wallon relatif au permis d'environnement du 11 mars 1999 qui stipule notamment que le changement d'exploitant d'un établissement de classe 3 (ex citerne à mazout entre 3000 et 25.000 litres) ou d'un permis d'environnement doit être notifié conjointement par le cédant et le cessionnaire à l'autorité compétente pour délivrer le permis. Le vendeur a déclaré que le bien objet des présentes n'est pas concerné par l'article 60 dudit décret.

B. Banque de Données de l'Etat des Sols

Décret déchets

La présence de terre polluée dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, etc ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc ...) à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du Décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets, ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du Décret fiscal du vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du Décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif

page 11/30

à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (Moniteur belge du vingt-quatre avril deux mille sept) ;

Décret gestion et assainissement des sols

A. Information disponible

Conformément à l'article 31 du Décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, le vendeur a obtenu, pour la parcelle objet de la présente vente, un extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES).

Ces extraits conforme, datés du 16 juillet 2026 et portant le numéro 10903577 renseignent ce qui suit :

« Situation dans la BDES :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous [NDLR : ci-dessus] est-il :

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

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

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

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

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

Données de nature strictement indicative (Art. 12§4) : Néant. »

Par les présentes, l'adjudicataire reconnaît avoir eu parfaite connaissance de l'extrait conforme du bien qu'il acquiert préalablement à sa première enchère par l'entremise du site biddit.be.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Destination

L'acquéreur précisera dans le procès-verbal d'adjudication la destination qu'il entend assigner au bien.

D. Déclarations du vendeur

Le vendeur a déclaré, sans qu'on exige de lui des investigations préalables :

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

Dossier d'intervention ultérieure

Article 21.

Le Notaire soussigné déclare que le vendeur ne lui a remis, pour le bien présentement vendu, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du

page 12/30

25 janvier 2001, la construction étant antérieure à l'entrée en vigueur de cette législation.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans transmission d'un dossier d'intervention ultérieure. Il est informé qu'il sera, le cas échéant, si les constructions existantes nécessitaient un tel dossier, tenu de l'obligation de le constituer à ses frais et ce, sans recours contre la partie venderesse.

Il reconnaît notamment en outre être averti :

- De la nécessité de faire appel à des coordinateurs agréés pour tout chantier exécuté par au moins deux entrepreneurs, hypothèse dans laquelle le dossier d'intervention ultérieure sera établi par le coordinateur et conservé par le maître de l'ouvrage.

- De la nécessité de veiller à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure lorsqu'il n'y a pas de coordination de chantier obligatoire, pour autant que les travaux réalisés se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations concernant un danger décelable.

- De ce que ce dossier doit comprendre au moins a) les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage, b) l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction, c) la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques et les matériaux ou éléments architecturaux.

- De l'obligation qui est faite au maître de l'ouvrage de conserver ce dossier pour en permettre la consultation par les personnes visées par la réglementation ainsi que de celle de transmettre ce dossier au nouveau propriétaire dans tous les cas de mutation.

Installations électriques

Article 22.

Le vendeur a déclaré que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du 21 août 2026 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter du jour où l'adjudication devient définitive, l'adjudicataire est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte ainsi que la date à laquelle l'adjudication est devenue définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Il reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Par les présentes, les amateurs et l'adjudicataire déclarent déjà :

IM à Wanze, rue Arthur Galand 24
acte numéro 2026/** du 08/09/2026

- qu'ils ont pris connaissance de l'état de l'installation électrique dudit bien lors de la visite de l'immeuble ou, s'il ne le visite pas, l'adjudicataire déclare qu'il accepte l'installation électrique existante ;

- que l'état de cette installation électrique n'est pas une condition essentielle de la présente vente.

- que son enchère a été émise en conséquence de ce qui précède.

L'original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire après paiement intégral du prix de vente et du tantième pour frais.

Certificat de performance énergétique

Article 23.

1. Le vendeur a déclaré que le bien, objet des présentes, fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20260821043251, établi par Pierre-Alain DEFAYS, pour Certinergie, certificateur PEB agréé, le 21 août 2026.

2. Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- classe énergétique : G

- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 212.829

- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 517

3. L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire après paiement intégral du prix de vente et du tantième pour frais.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

Panneaux photovoltaïques - Panneau publicitaire - Tank à gaz

Article 24.

La partie venderesse a déclaré au notaire soussigné :

- qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes,

- qu'il n'existe aucun réservoir ou tank à gaz installé sur ou dans ledit bien, et qu'il n'a personnellement conclu aucun contrat de fourniture de gaz pour un tank ou réservoir à gaz, et qu'il n'existe aucun tank à gaz ou contrat portant sur un tel objet,

- que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Epurations des eaux

Article 25.

Le Notaire instrumentant :

- informe la partie adjudicataire de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et du 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux

- rappelle aux parties qu'il leur incombe de prendre contact avec l'administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (collective ou individuelle).

Certification eau

Article 26.

Les parties déclarent avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant le décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de

page 14/30

l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau ».

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le cas échéant, si nécessaire, l'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Situation hypothécaire

Article 27.

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.

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur a confirmé que le bien objet de la présente vente n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Transfert des risques – Assurances

Article 28.

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

Article 29.

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

Article 30.

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

page 15/30

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.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Article 31.

Il est précisé que la vente publique ne sera pas réalisée sous condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Titre de propriété

Article 32.

Le titre de l'adjudicataire se compose du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication sans qu'il soit besoin d'y ajouter des dires, observations, ordonnances et autres pièces de la procédure.

Le procès-verbal d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à charge par lui d'avoir effectué le paiement des frais au Notaire dans le délai prévu ci-dessus et de rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation.

Porte fort

Article 33.

Complémentairement à l'article 53 repris des les conditions générales dont question ci-dessous, le notaire soussigné précise que l'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les cinq jours ouvrables qui suivent la signature du procès-verbal d'adjudication définitive et la publication en ligne de l'enchère la plus élevée retenue, de présenter au notaire soussigné 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.

CONDITIONS GENERALES

B. CONDITIONS GENERALES

Champ d'application

Article 34. 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 35. 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

page 16/30

Article 36. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 37. 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 38. 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 39. 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 40. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 41. 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 42. 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 43.

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 44. 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 45. 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, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 46.

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 47.

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

page 19/30

s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 48. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

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

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

Article 49.

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 50. 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 51.

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 52.

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

Porte-fort

Article 53.

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

Déclaration de command

Article 54.

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

Caution

Article 55.

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 56.

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).

Prix

Article 57.

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 58.

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);

page 23/30

- 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) ;

page 24/30

- 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 58bis. 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 58ter. 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 59.

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 60.

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 61. 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

page 26/30

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

page 27/30

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 1^{er}, 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 62.

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 63.

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

Article 64.

- 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

page 28/30

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

DIVERS

DROIT D'ECRITURE : Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 EUR).

page 29/30

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné déclare et certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties sont conformes tels qu'ils sont ci-avant établis aux indications des documents suivants dont il a pris connaissance : cartes d'identité et recherche au registre national.

DONT PROCES VERBAL

Fait et dressé à Verlaine, en l'Etude, date que dessus, et signé par Nous, Notaire.