

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE |
|---------------------------------------------------------------------|

|                     |
|---------------------|
| CONDITIONS DE VENTE |
|---------------------|

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le vingt et un août

La soussignée, **Valentine DEMBLON**, notaire associée au sein de la société à responsabilité limitée « Valentine DEMBLON & Sophie COULIER, notaires associés » ayant son siège à Namur/Saint-Servais, Chaussée de Waterloo, 38, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens immeubles décrits ci-dessous, appartenant à ce jour :

\*\*\* (ON OMET) \*\*\*.

Ci-après désignés par les mots « **le vendeur** ».

EXPOSÉ PRÉALABLE

\*\*\* (ON OMET) \*\*\*.

Aussi, le notaire liquidateur dresse présentement le cahier des charges adapté et actualisé, notamment quant aux montants des loyers actuels, à la délivrance des renseignements urbanistiques et des renseignements reçus du syndic en vertu de l'article 3.94 du Code civil.

Les conditions de cette adjudication publique 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 spéciales de vente**

**Article 1 - Coordonnées de l'étude**

Etude des notaires associés Valentine DEMBLON & Sophie COULIER

Adresse : Chaussée de Waterloo, 38 à 5002 Saint-Servais/Namur

Numéro de téléphone : 081/73.02.97

Adresse internet : valentine.demblon@belnot.be

**Article 2 - Désignation des biens- origines de propriété**

**1) VILLE DE NAMUR – deuxième division**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise avenue Cardinal Mercier, 21, paraissant cadastrée selon extrait cadastral récent section **G** numéro **0205P2P0000**, **maison**, pour une contenance de cinq ares soixante-huit centiares (05 a 68ca) et numéro **0205T2P0000**, **souterrain**, pour une contenance de douze centiares (12ca), soit une contenance totale de cinq ares quatre-vingt centiares.

Revenu cadastral net non indexé : deux mille douze euros (2.012 EUR) ;

**2) VILLE DE NAMUR – première division**

Une maison de rapport avec toutes dépendances et jardin sise rue de l'Evêché 6, paraissant cadastrée selon extrait cadastral récent section **C** numéro **1126E2P0000**, **maison**, pour une contenance d'un are septante-quatre centiares (01a 74ca).

Revenu cadastral net non indexé : mille six cent nonante-cinq euros (1.695 EUR)

**3) VILLE DE NAMUR – première division**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise rue Joseph Saintraint,12, paraissant cadastrée section **C** numéro **1126ZP0000**, **maison**, pour une contenance d'un are soixante-deux centiares (01a62ca).

Revenu cadastral net non indexé : mille huit cent quarante-six euros (1.846 EUR) ;

**4) VILLE DE NAMUR – première division**

**A.** Dans un immeuble de commerces et d'appartements dénommé « Résidence Astrid » sis rue des Carmes, 35-37, érigé sur un terrain cadastré selon extrait cadastral récent section **C** numéro **109W2P0000** pour une contenance de six ares cinquante-deux centiares (06a52ca) (six ares quarante-neuf centiares (06a49ca) d'après titre):

1) le **rez-de-chaussée gauche à usage commercial** repris au cadastre sous le numéro **0109W2P0010** comprenant, selon l'acte de base :

- en propriété privative et exclusive :

- Au rez-de-chaussée : le local à usage commercial
- Au cinquième étage : une chambre à rue côté gauche,
- Au sous-sol : la cave numérotée **1G**

- en copropriété et indivision forcée : les cent / millièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral net non indexé : deux mille huit cent huit euros (2.808 EUR) ;

(Tel que le lot commercial du rez de chaussée est décrit comme suit dans l'acte de base dont question ci-après : *Un appartement commercial dénommé « Petit magasin», situé dans la partie gauche, côté Karlshaussen, et comprenant :*

a) en propriété privative et exclusive :

*Une salle de magasin de vente avec une vitrine et porte d'entrée à rue, une salle à manger avec porte d'entrée sur le hall d'entrée, un couloir de service, un réduit, une cuisine et deux chambres.*

b) en copropriété et indivision forcée :

*les cent /millièmes (100/1.000) indivis des parties communes dont le terrain).*

2) le **rez-de-chaussée droit à usage commercial** repris au cadastre sous le numéro **0109W2P0011** et le **petit appartement sis au cinquième étage côté droit**, repris au cadastre sous le numéro **0109W2P0009** comprenant, selon l'acte de base :

- en propriété privative et exclusive :
  - Au rez-de-chaussée : le local à usage commercial-
  - Au cinquième étage, côté droit : Un petit appartement (actuellement à l'état de greniers) au comprenant : couloir d'entrée avec vestiaire, une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre, un balcon à rue, un WC dans le couloir côté droit
  - Au sous-sol : la cave numérotée **1D**
- en copropriété et indivision forcée : les cent quarante/millièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral net non indexé : trois mille cent nonante-deux euros (3.192 EUR) pour le rez commercial et sept cent quarante et un euros (741 EUR) pour le petit appartement du cinquième étage.

(Tel que le rez commercial est décrit comme suit dans l'acte de base dont question ci-après : *Un appartement commercial dénommé « Grand magasin », situé dans la partie droite, côté Bornet, et comprenant :*

a) en propriété privative et exclusive :

*Une salle de magasin de vente avec vitrines et porte d'entrée à rue, une porte sur la cage d'escalier, un couloir de service, une salle à manger, un réduit, une cuisine et deux chambres.*

b) en copropriété et indivision forcée :

*Les cent quarante/millièmes (140/1.000) indivis des parties communes dont le terrain).*

3) **l'appartement du quatrième étage gauche** repris au cadastre sous le numéro **0109W2P0015**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive

Au quatrième étage : L'appartement proprement dit composé, de : hall, réduit, salle-à-manger avec loggia, salon, couloir de service avec placard et dégagement, cuisine avec balcon, w.c., salle de bains, deux chambres, une terrasse.

▪ Au sous-sol : la **cave** numérotée **5G**

▪ Au grenier : la **mansarde** numérotée **2G**

- en copropriété et indivision forcée : les nonante-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral net non indexé : mille cent soixante-deux euros (1.162 EUR)

4) **l'appartement du quatrième étage droit** repris au cadastre sous le numéro **0109W2P0014** comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

▪ Au quatrième étage : L'appartement proprement dit composé de : hall, réduit, salle-à-manger avec loggia, salon, couloir de service avec placard et dégagement, cuisine avec balcon, w.c., salle de bains, deux chambres, une terrasse

▪ Au sous-sol : la cave numérotée **5D**

▪ Au grenier : la **mansarde** numérotée **1D**

- en copropriété et indivision forcée : les nonante-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral net non indexé : mille cent cinquante-deux euros (1.152 EUR) ;

Tels que ces biens sont repris aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Jean LOGÉ, ayant résidé à Namur, le premier juillet mil neuf cent trente-huit ; transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-huit juillet suivant, sous la référence 45-72-4396-45.

**B.** Dans un complexe de garages et parkings se trouvant à l'arrière de l'immeuble de commerces et d'appartements sis rue des Carmes, 35-37 :

**1) le complexe de garages** paraissant cadastré selon extrait cadastral récent section **C** numéro **0109Y2P0000** pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares (85ca).

*(Et selon titre antérieur partie de la parcelle 109P2P0000 pour un are vingt-cinq centiares (1a 25ca))*

Revenu cadastral net non indexé : quatre cent quatre-vingt-un euros (481 EUR) ;

**2) Le tréfonds d'un complexe de deux garages** (étant les deux premiers garages à droite après le porche d'entrée en se dirigeant vers le fond du complexe ainsi que des constructions surplombant ces garages) paraissant cadastré selon extrait cadastral récent section C numéro **109X2P0000**, cinéma, pour une contenance de quarante centiares (40ca).

*(Et selon titre antérieur partie de la parcelle 109P2P0000 pour un are vingt-cinq centiares (1a 25ca))*

Revenu cadastral net non indexé : quatre cent quarante-quatre euros (444 EUR) ;

Ci-après désignés « **LES BIENS** ».

#### **ORIGINES DE PROPRIETE**

\*\*\***(ON OMET)**\*\*\*

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.

#### **Article 3 - Mises à prix**

La mise à prix s'élève à :

- **Pour le bien sub 1/ : trois cent vingt mille euros (320.000 EUR)**
- **pour le bien sub 2/ : cent nonante-cinq mille euros (195.000 EUR)**
- **pour le bien sub 3/ : deux cent quinze mille euros (215.000 EUR)**
- **pour le bien sub 4/A.1. : cent quinze mille euros (115.000 EUR)**
- **pour le bien sub 4/A.2. : deux cent deux mille euros (202.000 EUR)**

- pour le bien sub 4/A.3 : cent trente-sept mille euros (137.000 EUR)
- pour le bien sub 4/A.4 : cent trente-sept mille euros (137.000 EUR)
- pour le bien sub 4/B.1 : nonante mille euros (90.000 EUR)
- pour le bien sub 4/B.2 : septante mille euros (70.000 EUR)

Il n'existe pas de bénéfice de prime comme indiqué à l'article 15 des conditions générales.

**Article 4 - 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.

**Article 5 - Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 21 septembre 2026 à dix (10) heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 29 septembre 2026 à dix (10) heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**Article 6 - Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par un requérant et sauf instruction contraire du notaire soussigné ou sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 02 octobre 2026 à dix-sept heures trente minutes (17h30)**.

Le vendeur peut décider de retenir une autre enchère que l'enchère la plus élevée (l'enchère « d'un offrant précédent »). L'enchérisseur ayant fait l'enchère la plus élevée n'a donc pas la certitude d'être l'adjudicataire définitif.

L'exercice de cette faculté s'inscrit dans le cadre du libellé de l'article 1193 du Code judiciaire qui parle de « l'offre la plus élevée retenue », de sorte que l'offre qui devra être retenue devra être la plus élevée des offres respectant toutes les exigences légales applicables (cfr par exemple les exclusions visées à l'article 1591 C. jud.) et non pas une quelconque offre arbitrairement retenue par l'un des vendeurs.

**Article 7 - Visites**

Les visites seront effectuées uniquement sur rendez-vous au numéro de téléphone : 0476/422.607 (Société AIN - Assistance Immobilière Notariale Srl ).

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires dans l'intérêt de la vente.

**Article 8 - Transfert de propriété**

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

**Article 9- Jouissance – Occupation**

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

- **Pour le bien sub 1/** : par la prise de possession réelle ; le bien étant libre de bail et d'occupation ;
- **pour le bien sub 2/** : par la prise de possession réelle ; le bien étant libre de bail et d'occupation ;
- **pour le bien sub 3/** : par la perception des loyers ; le bien étant loué en vertu d'un bail daté du 07 juin 1994,
  - ayant pris cours le 1<sup>er</sup> août 1994,
  - pour un loyer actuel de deux mille onze euros et septante et un cents (2.011,71 EUR),
  - avec une garantie locative de deux mille deux cent trente et un euros (2.231 EUR)
- **pour le bien sub 4/A.1.** :
  - pour le rez commercial gauche : par la perception des loyers ; le bien étant loué en vertu d'un bail daté du 18 décembre 2017 et enregistré ,
  - ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2018
  - pour un loyer actuel de 1468,46€, majoré de 250€ (provision pour charges) et de 274,37€ (provision pour précompte immobilier), soit un total de 1992,83€ ;
  - avec une garantie locative de deux mille quatre cents euros (2.400 EUR)
  - pour la chambre située au cinquième étage, côté gauche : par la prise de possession réelle, le bien étant libre de bail et d'occupation.
- **pour le bien sub 4/A.2.** :
  - pour le rez commercial droit : par la perception des loyers ; le bien étant loué en vertu d'un bail commercial daté du 28 septembre 2012,
  - ayant pris cours le 1<sup>er</sup> octobre 2012, renouvelé le 26 juin 2020 pour une nouvelle période de 9 ans à partir de 1<sup>ER</sup> octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2030.
  - pour un loyer actuel de deux mille cinq cent nonante-six euros et septante-quatre cents (2.596,74 EUR) comprenant une provision de 200 € (provision pour charges) et de 300€ (provision pour précompte immobilier) ;
  - avec une garantie locative de quinze mille euros (15.000 EUR) déposée chez KBC ;
  - pour l'appartement du cinquième étage : par la prise de possession réelle, le bien étant libre de bail et d'occupation ;
- **pour le bien sub 4/A.3 (appartement 4<sup>ème</sup> étage gauche)**: par la perception des loyers ; le bien étant loué en vertu d'un bail daté du 26 novembre 2025 ;
  - ayant pris cours le 15 décembre 2025,
  - pour un loyer actuel de neuf cents euros (900 EUR) et des charges de cent cinquante euros (150 EUR) par mois,
  - avec une garantie locative de mille huit cents euros (1.800 EUR)

- **pour le bien sub 4/A.4 : (appartement 4<sup>ème</sup> étage droit) :** par la perception des loyers ; le bien étant loué en vertu d'un bail daté du 26 novembre 2025,

- ayant pris cours le 1<sup>er</sup> décembre 2025,
- pour un loyer actuel de neuf cents euros (900 EUR) et des charges de cent cinquante euros (150 EUR) par mois,
- avec une garantie locative de mille huit cents euros (1.800 EUR) ;

- **pour le bien sub 4/B.1 :** par la perception des loyers ; trois garages étant loués en vertu de baux verbaux pour un loyer de cent euros (100 EUR) par garage ;

- **pour le bien sub 4/B.2 :** par la perception des loyers, le bien est donné à bail emphytéotique à la Ville de Namur en vertu du bail emphytéotique précité du 22 octobre 2015,

- ayant pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2015 pour expirer le 31 octobre 2055 ;
- pour une redevance annuelle (après indexation) de neuf mille cent vingt-sept euros et cinquante-neuf cents (9.127,59 EUR) en date du 16 octobre 2023.

Il est, avant ce paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, 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.

#### **Article 10 - 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.

**A cet égard, le notaire instrumentant précise que l'adjudication du bien repris sub 4B2 est conclue sous condition suspensive de non-exercice du droit de préférence concédé à la Ville de Namur aux termes de l'acte précité reçu par le notaire de Francquen, à Namur, en date du 22 octobre 2015, lequel contient la clause suivante ici littéralement reproduite :**

« ARTICLE 16 .– Droit de préférence

« Le tréfoncier consent à l'emphytéote un droit de préférence, à prix égal, en cas de vente des biens concédés en emphytéose, tel que décrit à l'article 1<sup>ER</sup> de la présente convention aux mêmes prix et conditions que ceux du contrat conclu antérieurement avec un tiers sous la condition suspensive du non-exercice de ce droit.

*Ce droit de préférence s'exercera selon les modalités suivantes :*

a) dans les 8 jours de la conclusion de pareille convention de cession, le cédant est tenu de notifier au bénéficiaire, par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception, l'ensemble des conditions de l'opération. Une telle notification tient lieu d'offre de cession ;

b) à peine de déchéance, le bénéficiaire dispose alors d'un délai de deux mois à dater de la réception de cet envoi, pour accepter ou au contraire réfuter cette proposition, dans la même forme (recommandé avec accusé de réception). La vente ou la cession est parfaite, dès réception- à temps et à heure- de l'acceptation pure et simple du ou des bénéficiaires.

c) à défaut d'acceptation pure et simple dans ce délai de respect de la forme exigée, la vente ou la cession se forme avec le tiers et le droit de préférence s'éteint de plein droit ;

d) si la cession avec le tiers ne peut être pleinement exécutée, pour quelque raison que ce soit, même la force majeure, endéans les six mois ou si le bien est offert à un tiers à des conditions plus avantageuses (prix inférieur,...), les bénéficiaires doivent à nouveau être avisés suivant la procédure décrite ci-dessus.

2. La méconnaissance du droit de préférence oblige de pleine droits le cédant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice au droit pour l'autre partie de postuler la résolution de la vente intervenue avec le tiers et la re(vente) à son profit, au même prix et conditions, déduction faite d'éventuels dommages et intérêts.

3. La présente disposition engage ses auteurs et leurs ayant-droits à tous titres.

4. Le droit de préférence est exclusivement réservé à la Ville de Namur et est de ce fait incessible entre vifs.»

#### **Article 11- 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.

#### **Article 12- Limites – Contenance**

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

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

#### **Article 13- Mitoyennetés**

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

#### **Article 14- Servitudes**

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui

sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Concernant le bien repris sub 4B, le titre de propriété des vendeurs étant un acte reçu par le notaire Jean LOGÉ, ayant résidé à Namur, en date du premier juillet mil neuf cent trente-huit comprend la clause suivante ici littéralement reproduite :

*« A titre de servitude réelle, le bien prédécrit sera grevé, au profit des propriétaires des garages situés du côté droit en bordure de l'emplacement de la cour prévue aux plans susvisés, d'un droit de passage de voitures automobiles et piétons par le porche d'entrée et la cour ».*

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet et devra en imposer le respect à tous ses ayants-droit et ayants cause.

#### ***Article 15 - 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.

#### ***Article 16- Actions en garantie***

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

#### ***Article 17- Registre des gages***

Il est ici rappelé 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.

Il ressort d'une recherche effectuée par le notaire instrumentant que le bien objet de la présente vente n'est – à ce jour - 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 et toute inscription en la matière.

#### ***Article 18- Absence de condition suspensive d'obtention d'un crédit***

La présente vente n'est pas réalisée sous condition suspensive d'obtention d'un crédit ou d'un financement. Cette faculté est expressément exclue.

#### ***Article 19- Dispositions administratives***

##### **I. MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES AUX ARTICLES D.IV.99 et 100 DU CODE WALLON DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDT) :**

Le bien sera vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

A. Information circonstanciée :

**Pour les biens sub 1), 2) et 3) :**

Interrogée en date du trois août deux mille vingt-six par la voie des renseignements notariaux, la Ville de Namur a répondu par courriers datés du quatorze août deux mille vingt-six, lesquels stipulent :

**- Pour le bien sub 1/ (avenue Cardinal Mercier, n° 21) :**

« 1° Bien situé à NAMUR, avenue Cardinal Mercier n° 21, paraissant cadastré section G n° 250P2 et appartenant à \*\*\* Année de construction : entre 1875 et 1899 -Statut urbanistique du bien : maison

Le bien repris ci-dessus est situé :

1° dans un périmètre : /

- en « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

- Le bien est situé en « Classe A minimum 35 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans un périmètre : « Périmètre d'agglomération ».

- le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

- le bien est repris Ensemble urbanistique .(Patrimoine)

- le bien est repris en zone Périmètre d'intérêt Patrimonial.

Commentaire(s) du service technique :

-Zonage : Radon- risque par zone 1km-Risque >300Bq/m3  
10.1%-20%r »

**- Pour le bien sub 2/ (rue de l'Evêché, 6) :**

« 1° Bien situé à NAMUR, Rue de l'Evêché n° 6, paraissant cadastré section C n° 1126E2 et appartenant \*\*\*- Année de construction : 1963 -Statut urbanistique du bien : maison.

Le bien repris ci-dessus est situé :

1° dans un périmètre : « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- en « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

- Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans les périmètres : «Noyaux de vie, Périmètre d'agglomération ».

- le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

- le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie .(Patrimoine)

- Le bien est repris en zone Fluxys

- le bien est situé en zone protégée en matière d'urbanisme

Commentaire(s) du service technique :

-Zonage : le bien est repris dans le périmètre du centre ancien protégé.

GCU Enseignes -Protection patrimoniale accrue

Radon- risque par zone 1km-Risque >300Bq/m3 5.1%-10%r » »

**- Pour le bien sub 3/ (rue Joseph Saintraint, 12) :**

« 1° Bien situé à NAMUR, Rue Joseph Saintraint n° 12, paraissant cadastré section C n° 1126Z et appartenant à \*\*\*- Année de construction : 1938-Statut urbanistique du bien : maison.

Le bien repris ci-dessus est situé :

1° dans un périmètre : « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- en « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

- Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans les périmètres : «Noyaux de vie, Périmètre d'agglomération ».

- le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

- le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie .(Patrimoine)

- le bien est repris en zone Fluxys.

- le bien est situé en zone protégée en matière d'urbanisme

Commentaire(s) du service technique :

-Zonage : le bien est repris dans le périmètre du centre ancien protégé.

GCU Enseignes -Protection patrimoniale accrue

Radon- risque par zone 1km-Risque >300Bq/m3 5.1%-10%r » »

**Pour les biens sub 4)**

Interrogée en date du vingt-deux mai deux mille vingt-quatre par la voie des renseignements notariaux, la Ville de Namur a répondu par courriers datés du sept juin suivant, lesquels stipulent :

**- Pour les biens repris sub 4/A.1, A.2, A.3 et A.4 : Dans la copropriété de la rue des Carmes, n° 35 à 37 à 5000 Namur :**

« 1° Bien situé à NAMUR, Rue des Carmes n° 35 à 37, paraissant cadastré section C n° 109W2 et appartenant à \*\*\*- Date de construction : Entre 1875 et 1899 (1 et 2), 1963 (3), 1938(4) et 1941 (5)-Statut urban.

Le bien repris ci-dessus est situé :

1° dans un périmètre : « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- en « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré LE 24/04/2015 ayant pour objet « réaffectation de 2 garages et d'un local commercial en 1 cuisine professionnelle

- Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans les périmètres : « Noyaux de vie, Périmètre d'agglomération ».

- le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

- le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie .(Patrimoine)

- le bien est repris Ensemble urbanistique .(Patrimoine)

- le bien est situé en zone protégée en matière d'urbanisme

- le bien est repris en zone Périmètre d'intérêt Patrimonial.

Commentaire(s) du service technique :

-Zonage : le bien se situe dans la zone : Centre ancien protégé GCU Enseignes -Protection patrimoniale accrue »

**- pour le bien sub 4/B.1 : complexe de garages situé à l'arrière de la rue des Carmes, n° 35 à 37 :**

1) Bien situé à NAMUR, Rue des Carmes n°35 à 37, paraissant cadastré section C n°109Y2 et appartenant à \*\*\* – Statut urbanistique du bien : garage - Date de construction : 1939.

Le bien repris ci-dessus est situé:

1° - dans un périmètre: "Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique"

- en "Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional

Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

- Le bien est situé en "Classe A+ minimum 45 log/h" du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

- Le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est: Très faible.

- Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)

- Le bien est situé en zone protégée en matière d'urbanisme.

Commentaire(s) du service technique:

- Zonage: Le bien se situe dans la zone du centre ancien protégé.

Enseignes - Protection patrimoniale accrue »

**- pour le bien sub 4/B.2 : le tréfonds d'un complexe de deux garages situé à l'arrière de la rue des Carmes, n° 35 à 37 :**

« 2) Bien situé à NAMUR, Rue des Carmes n°35 à 37, paraissant cadastré section C n°109X2 et appartenant à \*\*\* – Statut urbanistique du bien : garage - Date de construction : 1939.

Le bien repris ci-dessus est situé:

1° - dans un périmètre: "Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique"

- en "Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional

Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

- Le bien est situé en "Classe A+ minimum 45 log/h" du Schéma de Développement

Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

- Le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est: Très faible.

- Le bien est repris dans la cartographie Archéologique de Wallonie. (Patrimoine)

- Le bien est situé en zone protégée en matière d'urbanisme.

- Le bien est repris en zone Périmètre d'intérêt Patrimonial.

Commentaire(s) du service technique:

- Zonage: Le bien se situe dans la zone du centre ancien protégé.

*Enseignes - Protection patrimoniale accrue ».*

Les amateurs auront reçu copie de la réponse de la Ville de Namur.

L'adjudicataire devra respecter toutes les prescriptions urbanistiques éventuelles. Il s'engage à les imposer à ses ayants-droit et ayants-cause à tous titres.

B. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- 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.

C. Conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Il est ici précisé que, d'après les informations en possession du Notaire soussigné, **et sous toutes réserves**, le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation et d'aucun autre permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT.

**Aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir de quelconques actes et travaux sur ce bien.**

**Le Notaire soussigné ne peut garantir la régularité des constructions ou aménagements qui auraient été réalisés ou maintenus relativement au bien objet des présentes.**

Les amateurs sont appelés à prendre, sous leur responsabilité, tous leurs renseignements à cet égard auprès des administrations compétentes.

**En outre, le notaire rédacteur des présentes attire tout spécialement l'attention de tout amateur éventuel sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les Autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au Service de l'Urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.**

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

**D. Autres déclarations :**

a) Excepté ce qui est indiqué ci-avant dans les renseignements urbanistiques de la Ville de Namur et d'après les informations recueillies, le bien faisant l'objet de la présente vente ne semble :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni repris dans un périmètre de revitalisation ou de rénovation urbaine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Patrimoine ;

b). Excepté ce qui est indiqué ci-avant dans les renseignements urbanistiques de la Ville de Namur et d'après les informations recueillies, il n'apparaît pas que le bien prédécrit :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

c). Excepté ce qui est indiqué ci-avant dans les renseignements urbanistiques de la Ville de Namur et d'après les informations recueillies, il apparaît que le bien prédécrit :

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

d). Il apparaît que le bien n'est pas situé dans un périmètre «seveso », c'est-à-dire à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement ;

e). Zones inondables

L'attention des parties est attirée sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 §4 de la loi du 4 avril 2014.

Il ressort d'une consultation du site de la Région Wallonne [geoportail.wallonie.be](http://geoportail.wallonie.be). effectuée par le notaire soussigné que le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

L'adjudicataire a la possibilité de vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne [geoportail.wallonie.be](http://geoportail.wallonie.be).

f). Il semble que le bien ne bénéficie pas d'un équipement individuel d'épuration des eaux usées mais serait raccordé à l'égout, sans qu'aucune garantie ne puisse toutefois être apportée à ce sujet. Il apparaît que 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

## **II. MENTIONS PREVUES PAR LE DECRET DU ONZE MARS MIL NEUF CENT NONANTE NEUF RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le notaire instrumentant déclare qu'aux termes du rapport de la société dénommée TECH IN RED srl en date du 19 juin 2026, il apparaît que le bien sub 1/ est équipé d'une citerne à mazout d'une capacité de cinq mille litres (5.000 l).

Ledit rapport atteste que ladite citerne n'est pas conforme. Il revient à l'adjudicataire de mettre ladite citerne en conformité avant le 19 décembre 2026 comme indiqué dans ledit rapport

En outre, le notaire instrumentant informe l'adjudicataire qu'il devra également effectuer une déclaration environnementale de classe 3 auprès de la Ville de Namur.

Il apparaît que le bien sub 4A doit faire l'objet d'une déclaration environnementale concernant la citerne à mazout d'une capacité de

5.000 litres mais que cette obligation incombe au syndic de la copropriété de la Résidence Astrid.

### **III. ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE**

#### **Etat du sol : information disponible – titularité**

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 07 juillet 2026 pour le bien sub 1/, du 10 août 2026 pour le bien sub 2/, du 14 juillet 2026 pour le bien sub 3/, du 03 août 2026 pour les biens sub 4A/, du 10 août 2026 pour les biens sub 4B/ énoncent chacun ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Ces extraits conformes seront mis à la disposition des enchérisseurs dans le cadre des publicités afférentes à la vente. Par la réalisation d'une enchère, l'enchérisseur reconnaît avoir été informé du contenu de ces extraits conformes avant l'adjudication du bien.

Le propriétaire actuel ne semble pas 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, sans garantie toutefois.

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et le prix sera considéré comme fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Le notaire soussigné ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des dits extraits conformes.

L'adjudicataire ne pourra exiger des investigations complémentaires et fera son affaire personnelle d'une éventuelle pollution qui serait constatée dans le futur dans le sol ou le sous-sol du bien vendu et de toutes obligations pouvant résulter d'une législation ou réglementation en matière de pollution, d'assainissement ou de gestion des déchets.

### **IV. CODE DE L'EAU**

Le notaire instrumentant informe les amateurs de l'existence d'un document, dénommé CertIBEau, évaluant l'état de conformité des immeubles bâtis aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution de l'eau visées aux articles D.182, § 3, D.195 à D.207 et D.227bis du Code de l'eau et aux dispositions réglementaires prises en vertu de ceux-ci, ainsi qu'aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduelles précisées au règlement général d'assainissement visé à l'article D.218 dudit Code.

L'obtention d'un CertIBEau attestant de la conformité des immeubles bâtis aux obligations visées ci-avant est obligatoire avant le raccordement d'un immeuble à la distribution publique de l'eau qui doit avoir lieu à partir du premier juin deux mille vingt et un.

Cette obligation ne s'applique pas aux raccordements provisoires à la distribution publique de l'eau pendant la durée des chantiers de construction, mais s'applique aux terrains de camping non bâtis.

En l'espèce :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- aucun CertlBEau n'a donc été demandé ;
- et le bien à vendre ne fait pas l'objet d'un CertlBEau.

De sorte que les informations prévues à l'article D.227ter §6 du Code de l'Eau ne peuvent être communiquées à l'adjudicataire.

#### **V. CITERNE A MAZOUT – A GAZ**

Concernant le bien sub 1/ Le notaire instrumentant déclare qu'aux termes du rapport de la société dénommée TECH IN RED srl en date du 19 juin 2026, il apparaît que le bien sub 1/ est équipé d'une citerne à mazout d'une capacité de cinq mille litres (5.000 l).

Ledit rapport atteste que ladite citerne n'est pas conforme. Il revient à l'adjudicataire de mettre ladite citerne en conformité avant le 19 décembre 2026 comme indiqué dans ledit rapport.

Concernant le bien sub 4A : le notaire instrumentant déclare que ledit bien est équipé d'une citerne à mazout a une capacité de 5.000 litres.

L'attestation de conformité délivrée en date du 28 février 2022 par la SRL FREDDY SACRE & fils à 5363 Courrière a été mise à disposition des amateurs.

#### **VI. CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE**

Le notaire soussigné attire l'attention de tout amateur éventuel sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 à obtenir auprès du Collège Communal pour les logements suivants :

1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28m<sup>2</sup> ;

3) les habitations légères, soit celles qui ne répond pas à la notion de logement mais comporte au minimum trois caractéristiques par celles déterminées par le décret ;

lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants;

le tout sauf si :

- le logement est situé dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, qu'il soit loué à deux ménages au plus et que le nombre total d'occupants du bien loué ne dépasse pas quatre personnes ;

- il s'agit d'un logement unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul ménage au sens de l'article 1, 28°, liées par un contrat de colocation ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions ;
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement si la surface est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, deux dans le cas contraire, et, en tout cas, d'un détecteur par niveau de vie.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette législation et de remédier, s'il échet, à toute situation contraire à la Loi, et ce, à l'entière décharge et sans recours contre le vendeur.

## **VII. INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

Excepté les biens sub 3, 4 A1, 4 A2, 4 B1 et 4 B2, les autres biens prédécrits sont des unités d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

### **➤ Concernant le bien sub 1 (avenue Cardinal Mercier, 21 à Namur) :**

Par procès-verbal du neuf juillet deux mille vingt-quatre, dressé par la société CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de douze mois à compter dudit procès-verbal, 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 définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Le coût des travaux de remise en état sera à charge de l'adjudicataire.

Le notaire soussigné informe présentement tout amateur éventuel 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.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la délivrance du procès-verbal constatant la conformité de l'installation.

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur le jour de l'adjudication définitive.

### **➤ Concernant le bien sub 2 (rue de l'Evêché, 6 à Namur) :**

Par procès-verbal du neuf juillet deux mille vingt-quatre, dressé par la société CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de douze (12) mois à compter dudit procès-verbal, 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 définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Le coût des travaux de remise en état sera à charge de l'adjudicataire.

Le notaire soussigné informe présentement tout amateur éventuel 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.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la délivrance du procès-verbal constatant la conformité de l'installation.

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur le jour de l'adjudication définitive.

➤ Concernant le bien sub 3 (rue Joseph Saintraint, 12, à Namur) :

Le bien dont question n'est actuellement pas affecté à une unité d'habitation mais bien à des bureaux dans le sens du chapitre 6.4. et 6.5 du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du premier décembre deux mille vingt et un, dressé par la société OCB, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, avant le trente et un décembre deux mille vingt-six.

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur le jour de l'adjudication définitive.

➤ Concernant le bien sub 4 A3 (rue des Carmes, 35, appart 4è gauche (soit 37/10)) :

Par procès-verbal du neuf juillet deux mille vingt-quatre dressé par CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du neuf juillet deux mille vingt-quatre.

➤ Concernant le bien sub 4 A4 (rue des Carmes, 35, appart 4è droit) :

Par procès-verbal du neuf juillet deux mille vingt-quatre dressé par CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du neuf juillet deux mille vingt-quatre.

## **VIII. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Excepté les biens sub 3, 4A1, 4A2, 4B1 et 4B2, non affectés à l'habitation, les certificats de performance énergétique dont question ci-dessous ont été mis à la disposition de tout amateur éventuel :

➤ Concernant le bien sub 1 (avenue Cardinal Mercier, 21 à Namur) :

Certificat numéro 20240711010269 relatif au bien vendu et établi par CERTIGREEN à 4100 Seraing, CERTIF-P3-02132 en date du onze juillet deux mille vingt-quatre.

Ce certificat mentionne :

- la classe énergétique : F,
- la consommation théorique totale d'énergie primaire : 254.014 kWh par an ;
- la consommation spécifique d'énergie primaire : 478 kWh/m<sup>2</sup> par an.

➤ Concernant le bien sub 2 (rue de l'Evêché, 6 à Namur) :

Certificat numéro 20240711010151 relatif au bien vendu et établi par CERTIGREEN à 4100 Seraing, CERTIF-P3-02132 en date du onze juillet deux mille vingt-quatre.

Ce certificat mentionne :

- la classe énergétique : F,
- la consommation théorique totale d'énergie primaire : 68.385 kWh par an ;
- la consommation spécifique d'énergie primaire : 439 kWh/m<sup>2</sup> par an.

➤ Concernant le bien sub 4A3 (rue des Carmes, 35, appart 4è gauche (37/10)) :

Certificat numéro 2022123008877 relatif au bien vendu et établi par Madame FLEMAL Hélène à 6210 Les Bons Villers, CERTIF-P2-01801 en date du trente décembre deux mille vingt-deux.

Ce certificat mentionne :

- la classe énergétique : E,
- la consommation théorique totale d'énergie primaire : 60.502 kWh par an ;
- la consommation spécifique d'énergie primaire : 423 kWh/m<sup>2</sup> par an.

En outre, le certificat de performance énergétique partiel relatif aux parties communes, ayant été établi par Monsieur CUITTE Olivier, CERTIF-P2-01444, à 5530 Mont, le dix-sept février deux mille vingt-deux et portant le numéro 20220217027843, est, dès la mise en vente, mis à la disposition de tout amateur éventuel

➤ Concernant le bien sub 4A4 (rue des Carmes, 35, appart 4è droit (37/9)) :

Certificat numéro 20200907014609 relatif au bien vendu et établi par la SRL ALTEA ENERGIE, CERTIF-P3-02204 à 7332 Sirault en date du sept septembre deux mille vingt.

Ce certificat mentionne :

- la classe énergétique : E,
- la consommation théorique totale d'énergie primaire : 59.050 kWh par an ;

- la consommation spécifique d'énergie primaire : 417 kWh/m<sup>2</sup> par an.

En outre, le certificat de performance énergétique partiel relatif aux parties communes, ayant été établi par Monsieur CUITTE Olivier, CERTIF-P2-01444, à 5530 Mont, le dix-sept février deux mille vingt-deux et portant le numéro 20220217027843, est, dès la mise en vente, mis à la disposition de tout amateur éventuel

Il en sera fait mention dans les publicités relatives à la vente

#### **IX. PANNEAUX D'AFFICHAGE- CITERNE A GAZ - PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Le notaire déclare qu'à sa connaissance aucun contrat de location, verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n'existe portant sur :

- le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;
- un réservoir à gaz.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien ne comprend pas de panneaux photovoltaïques.

#### **X. COPROPRIETE**

**A.** L'acte de base réglant le statut immobilier de l'immeuble a été reçu par le notaire Jean LOGÉ, ayant résidé à Namur, le premier juillet mil neuf cent trente-huit ; transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-huit juillet suivant, sous la référence 45-72-4396-45.

Ledit acte de base a été communiqué par le notaire soussigné à tout amateur aux présentes.

L'adjudicataire devra s'y soumettre et confirmer dans le procès-verbal d'adjudication définitive que le présent cahier des charges, le procès-verbal d'adjudication définitive et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'adjudicataire devra se conformer en tous points aux stipulations de cet acte et du règlement de copropriété et aux décisions des assemblées générales des copropriétaires et en imposer le respect à ses héritiers, ayants droit, successeurs et locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autre (en ce compris les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance du dit acte de base et qu'il s'oblige à respecter les décisions des assemblées générales des copropriétaires.

**B.** Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, en date du sept août deux mille vingt-six, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le douze août deux mille vingt-six. Tout amateur a reçu une copie de ladite lettre ainsi que de ses annexes et le notaire instrumentant est dispensé de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, il est constaté avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'attention de l'adjudicataire est attirée par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance, soit à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Il est en outre précisé ce qui suit :

**1.-** L'adjudicataire supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

**Le tout, pour autant que cela résulte des documents et informations délivrées par le vendeur ou le syndic antérieurement aux présentes.**

**2.-** Les autres charges seront supportées par le vendeur.

**3.-** La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

**4.-** Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

Le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

#### **XI. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)**

Le Notaire soussigné, informe les enchérisseurs de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois ou successivement à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour des travaux qu'il a effectués ou fait effectuer à partir du 1<sup>er</sup> mai 2001.

Le Notaire soussigné, ne dispose à ce jour d'aucun dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'adjudicataire.

Toutefois, si le propriétaire actuel remet au Notaire soussigné ledit dossier, le Notaire le transmettra à l'adjudicataire.

L'adjudicataire définitif sera informé qu'il est tenu d'établir ou de poursuivre la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure s'il réalise lesdits travaux et de ses obligations de faire appel à un coordinateur de chantier dans les cas prévus par la Loi et les règlements en la matière.

#### **XII. PRIMES - AIDES AU LOGEMENT EN VERTU DU CODE WALLON DU LOGEMENT :**

En application de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques, le Notaire soussigné constate que la présente vente ne donne pas lieu à remboursement.

#### **XIII. POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES**

Le Notaire soussigné rappelle à tout amateur éventuel que la présence de canalisations et/ou câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes peuvent être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

Le Notaire soussigné, rappelle que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux Autorités compétentes dès la phase de conception et que les parties sont tenues d'en vérifier la présence auprès du C.I.C.C. et des Autorités compétentes, dont la Commune.

#### **XIV. OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

Il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant, les conditions n'étant pas remplies

##### ***Article 20- 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.

##### ***Article 21- 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.

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.

#### ***Article 22- 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.

#### ***Article 23- 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 générales de vente**

#### ***Article 1 - Champ d'application***

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.

#### ***Article 2 - Adhésion***

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.

#### ***Article 3 - Mode de la vente***

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

#### ***Article 4.***

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

#### ***Article 5.***

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Article 6 - Enchères**

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

#### **Article 7**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **Article 8 - Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://www.biddit.be)**

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

#### **Article 9.**

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

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

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

#### **Article 10- Système d'enchères**

### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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.

### **Article 11- Conséquences d'une enchère**

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, comparetse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **Article 13 - La clôture des enchères**

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 adjudgé. 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.

#### **Article 14 - Refus de signer le PV d'adjudication**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- o 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).

- o 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)**.

#### ***Article 15 - Mise à prix et prime***

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

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

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

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

#### ***Article 16 - Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire***

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.

#### ***Article 17 - Subrogation légale***

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.

#### **Article 18 - Déguerpissement**

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.

#### **Article 19 - Adjudication à un colicitant**

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.

#### **Article 20 - Porte-fort**

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.

#### **Article 21- Déclaration de command**

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

#### **Article 22 - Caution**

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.

#### **Article 23 - Solidarité - Indivisibilité**

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).

#### **Article 24 - Prix**

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.

#### **Article 25 - Frais**

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

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

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

d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels

indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

**Article 26 - Compensation**

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.

**Article 27 - Intérêts de retard**

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt 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.

**Article 28 - Sanctions**

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° Code des droits d'enregistrement (Rég. Bxl.-Cap.)/ Code des droits d'enregistrement (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.

### **Article 29 - Pouvoirs du mandataire**

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.

### **Article 30 - Avertissement**

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 adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le 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.

#### **Confirmation de l'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

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

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Namur/Saint-Servais, à la date précitée, et signé par moi-même, notaire.**