

Cahier des charges  
vente publique online

D/18.328/NP

L'an deux mil vingt-quatre  
Le trente avril ;  
Devant Maître **Olivier JAMAR**, notaire associé à la résidence de  
**Chaumont-Gistoux**,

### ONT COMPARU

Ci-après désignés comme suit : « le(s) propriétaire(s) » ou « le(s) vendeur(s) ».

### Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Le notaire soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment leur carte d'identité.

En outre, chacun des comparants :

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution ;

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment:  
\* ne pas être soumis à un régime de protection, de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;

\* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée ;

**Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de donner acte de leur comparution et de procéder à l'établissement des conditions de vente publique en ligne sur biddit.be du bien ci-après décrit.**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions spéciales relatives au bien
- C. Organisation et modalités particulières de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes *en ligne* ;

- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;  
F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

## **A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE**

### ***Description du bien objet de la vente***

Les comparants déclarent être propriétaires des biens immeubles ci-après décrits :

#### **COMMUNE DE LASNE**

##### **(Quatrième division dite de : « OHAIN »)**

Une maison d'habitation avec jardin, située rue du printemps, numéro 26, pour une contenance mesurée de 15 ares 49 centiares.

Lequel ensemble fait partie d'un plus grand bien :

- qui était cadastré d'après titre section A, numéro 564 V, pour une contenance de 28 ares 91 centiares ;
- qui est cadastré d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0564V P0000, pour une même contenance.

Identifiant parcellaire réservé : **A 564 Y P0000**

Tel que ce bien figure sous teinte jaune et Lot A au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Jérémy Raman, Géomètre-Expert immobilier à (1325) Chaumont-Gistoux, le 25 janvier 2024, lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

En vue de l'application de l'article 26, 3° alinéa 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la loi hypothécaire, les parties déclarent que le procès-verbal de mesurage dont question ci-avant a été déposé auprès de l'administration du cadastre, a été enregistré dans la base de donnée des plans de délimitation sous le numéro de référence « 25076/10397 », et n'a pas été modifié depuis lors.

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN SUB 1 »

#### **COMMUNE DE LASNE**

##### **(Quatrième division dite de : « OHAIN »)**

Une parcelle de terrain située à front du chemin du Grand Bois, d'une contenance mesurée de 12 ares 53 centiares avec un développement de façade à rue d'environ 28 mètres, 06 centimètres ;

Lequel fait partie d'un plus grand bien

- qui était cadastré d'après titre section A, numéro 564 V, pour une contenance de 28 ares 91 centiares ;
- qui est cadastré d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéro 0564V P0000, pour une même contenance.

Identifiant parcellaire réservé : **A 564 Z P0000**

Tel que ce bien figure sous teinte rouge et Lot B au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Jérémy Raman, Géomètre-Expert immobilier à (1325) Chaumont-Gistoux, le 25 janvier 2024, dont question ci-dessus.

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN SUB 2 »

### ***Origine de propriété***

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

## **B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN**

### ***Description***

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 serait 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.

### ***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, vices du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de vices cachés.

Au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés.

L'adjudicataire est informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

#### ***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.

Si les biens sub 1 et sub 2 ne sont pas adjugés au même adjudicataire, ces-derniers devront s'entendre, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, pour le placement de toute clôture qu'ils jugeront utiles ou nécessaires entre les deux biens.

#### ***Mitoyennetés***

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

#### ***Servitudes***

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

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

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude non apparente et non légale sur "LE BIEN" vendu, et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe, à l'exception de celles mentionnées ci-après sous le titre : "Charges résultant de l'origine de propriété".

### ***Charges résultant de l'origine de propriété***

Les comparants déclarent que l'acte précité, reçu par Maître Eric Delvaux, précité, en date du 23 décembre 2002, dont question dans l'origine de propriété qui précède, contient les clauses spéciales ci-après littéralement reproduites :

#### **« CONDITIONS SPECIALES**

*Les donateurs déclarent n'avoir personnellement consenti ni laissé créer aucune servitude sur le bien donné et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-neuf par Monsieur Jacques Heraly, géomètre-expert-immobilier à Lasne, relatant des servitudes de vue existant au profit de la parcelle 564 V (faisant l'objet de la présente donation) et à charge de la parcelle voisine, numéro 370 K, lesdites servitudes se situant aux points A, B, C, D, E, F, G, H, I repris audit plan dont un exemplaire, dûment signé d'une part par les donateurs aux présentes (pour la parcelle 564 V) et d'autre part \* suivant déclarations des donateurs \* par les conjoints De Bakker-Stroobant (pour la parcelle 370 K), restera ci-annexée. »*

Les comparants déclarent également que le plan dont mention ci-avant stipule en outre textuellement ce qui suit : « *Les parties marquent également leur accord sur la plantation d'une haie de 2.50m de haut sur le lot 1 entre les points 1 et 4 à 0.50m de la limite* ».

L'adjudicataire sera subrogé de plein droit dans les actions, droits et obligations des comparants résultant des dites clauses pour autant qu'elles soient encore d'application, et une copie du plan dont mention ci-avant sera mis à la disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

### ***Dégâts du sol ou du sous-sol***

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des

dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

### ***Actions en garantie***

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

Les parties sont informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil ancien, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie décennale, et que la responsabilité décennale ne s'applique pas à la présente vente car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Il déclare notamment que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### ***Litiges relatifs au bien***

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

### ***Charges administratives***

Le vendeur déclare :

- que "LE BIEN" vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet;

- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites;

- qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues ni pour des travaux de voirie ne frappe "LE BIEN" vendu.

### ***Transfert de propriété***

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

### ***Jouissance – Occupation***

"LE VENDEUR" déclare que "LE BIEN" ci-dessus désigné est libre de tout droit de bail et de toute occupation.

L'adjudicataire aura dès lors la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, et au plus tôt le **31 juillet 2024**.

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

### ***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.

Le vendeur déclare que le bien est couvert par une assurance incendie.

### ***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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues, ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien prédécrit.

### **Urbanisme**

Le bien se vend sans garantie quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc ...).

Par ailleurs, le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment textuellement d'un courrier de la commune de Lasne en date du 14 juin 2023, dont un exemplaire sera mis à la disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, notamment ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

- *Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n°1 dit « du Centre de Lasne » dûment autorisé en date du 06.02.1992 et non périmé et qui n'a pas cessé de produire ses effets, ayant acquis valeur de Schéma d'Orientation local (SOL) en date du 1er juin 2017 ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural applicable sur le territoire ayant acquis valeur de Guide Régional d'Urbanisme (GRU) en date du 1er juin 2017 ;*
- *Est situé en périmètre de villages et hameaux au Schéma de Structure Communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ayant acquis valeur de schéma de Développement communal (S.D.C.) en date du 1er juin 2017 et au Guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;*

*Nous précisons que dans le périmètre de villages et hameaux, la surface totale bâtie au sol ne pourra dépasser 15% de la superficie du terrain reprise dans cette zone (hors lot de fond).*

*La Commune est en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (arrêté ministériel du 29/11/2004 et parution au Moniteur Belge le 03/01/2005).*

*A dater de l'entrée en vigueur du G.C.U., pour être apte à accueillir la construction d'un ou plusieurs volumes principaux, accompagnées ou non d'un ou plusieurs volumes secondaires ou complémentaires, toute parcelle créée, soit par division notariale soit au moyen d'un permis de*



*lotir ou d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme collectif, devra présenter en zone urbanisable selon le plan de secteur en vigueur une superficie minimale de 08 ares (hors lot de fond).*

*Dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique et/ou paysager ou non, ainsi que dans les périmètres résidentiels, la superficie urbanisable minimale dont question ci-dessus ne pourra, par ailleurs, une fois que le Conseil communal en a arrêté et approuvé définitivement la superficie minimale pour chaque périmètre d'un seul tenant relevant du périmètre considéré, être inférieure à la moyenne de la superficie urbanisable de toutes les parcelles existantes dans le périmètre dans lequel elles se situent.*

- *N'a pas / A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977*
  - *1999/020 accueilli partiellement le 28 juin 1999 pour la construction d'une habitation ; En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis a permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés. L'acquéreur et le notaire se renseigneront à cet effet auprès du vendeur.*  
*Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la délivrance d'un tel permis et qu'il n'a fait aucun travaux qui en justifierait la demande.*
- *N'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ;*
- *N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 / 2 datant de moins de deux ans ;*
- *N'a pas fait l'objet d'une infraction constatée ;*
- *N'est pas classé — ni inscrit sur la liste de sauvegarde — ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité — ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit « de Waterloo », protégé par la loi spéciale du 26 mars 1914 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03 juin 1999 ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du site de la rive gauche/droite et de la basse vallée du Smohain classé par arrêté ministériel le 25 octobre 1994 ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*

- *N'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;*
- *N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;*
- *N'est pas situé le long d'une voirie régie par le Ministère wallon de l'Equipeement et des transports (chaussée de Louvain — Route de l'Etat — route d'Ohain - rue du Try-Bara — rue du Batty — rue de l'Eglise - Place Communale - route de Genval — chaussée de Charleroi) ;*
- *Semble se situer à une distance inférieure à 250m d'une canalisation Fluxys ;*
- *Semble / Ne semble pas se situer à proximité d'une conduite de l'Otan ;*
- *N'est pas implanté dans un périmètre d'aléa d'inondation repris sur la carte du sous bassin hydrographique de la Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 ;*
- *Est situé à une distance inférieure à 20m d'un axe de ruissellement concentré (cartographie ERRUISSOL) ;*
  - *Ne semble pas repris dans le périmètre d'un site de revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;*
  - *Ne semble pas concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*
  - *N'est pas soumis à un droit de préemption ;*
  - *Ne semble pas traversé ni longé par un sentier ;*

*Tous renseignements complémentaires demandant des délais de recherches supplémentaires notamment relatifs à l'Atlas des Cours d'eau, réglementation sur l'égouttage et l'épuration des eaux, sont à solliciter auprès du Service Travaux (02/634.05.72).*

*En vertu de l'art. 12 de la loi du 24/12/1996 et de l'art. 433 du code des impôts sur les revenus, le notaire est tenu d'adresser directement, par voie recommandée, sa demande relative aux taxes qui resteraient dues pour le bien cité en objet.*

*Pour tout bâtiment existant, le propriétaire ou le titulaire de droit réel est tenu de disposer du certificat P.E.B., selon les modalités visées à l'article 237/31.*

*Nous vous informons que nous ne sommes pas en possession d'éventuelles conventions signées entre parties ou de servitudes privées. »*

*Le vendeur déclare également qu'il résulte d'une délibération du conseil communal de Lasne, en date du 8 février 1972, qu'une bande de terrain bordant le chemin de Grand-Bois devra être gratuitement cédée à la commune. Le*

vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune cession n'est intervenue depuis ladite délibération.

En outre, le vendeur déclare que ledit "BIEN" n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce "BIEN" aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, et, qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir lesdits actes et travaux sur ce même "BIEN », à l'exception des droits acquis pour les constructions existantes.

Il est en outre précisé, conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, applicable à ce jour :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer ou de maintenir sur "LE BIEN" aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis,

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis;

4° que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis, ou à une règle d'urbanisme dont le non-respect est directement sanctionné. A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'a ni commis ni maintenu sur "LE BIEN" objet du présent acte aucun acte, construction ou travaux qui n'auraient pas fait l'objet des autorisations administratives requises. Le vendeur déclare en outre qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

5° que la vente des biens dont mention ci-dessus en lots entrainera la division d'un bien plus grand, sans que cette division ne fasse l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, ou d'urbanisme. En conséquence, le notaire Jamar soussigné a communiqué dans le délai légal au Collège communal de la Commune de Lasne et au fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à Wavre, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir pour le lot A : maintien de la destination actuelle, à savoir maison d'habitation avec jardin, et pour le lot B : terrain destiné à la construction d'une habitation.

A la suite de cette double communication, et aux termes du délai légal de 30 jours, le Collège communal a émis les observations suivantes aux termes du Collège communal du 22 avril 2024 :

« -

- *Vu les rétroactes pour le bien dont la décision du collège communal réunit en séance du 04/09/2023 (D 2023/014), libellée comme suit : " le Collège*

*communal décide d'émettre des observations conformément à l'article D.IV.102§1 a.2, la division projetée ne semble pas respecter les limites de taux d'occupation au sol et de taux d'emprise au sol, il serait donc opportun d'adapter les limites des deux BIEN afin de respecter les prescriptions du GCU. Aucune garantie n'est donnée sur la constructibilité des lots créés";*

- *Vu l'article D.IV.102 du CoDT ;*
- *Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l'arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *Vu la situation du bien en périmètre de villages et hameaux au plan du schéma de structure communal (S.S.C.) ayant acquis valeur de schéma de développement communal (S.D.C) adopté par arrêté ministériel le 19.12.00 ;*
- *Vu la situation du bien en périmètre de villages et hameaux au plan du Guide communal d'urbanisme (GCU) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;*
- *Considérant que le Guide communal d'urbanisme prescrit un taux d'occupation au sol maximal de 15%, un taux d'emprise au sol maximale de 35%, une superficie minimale (de la partie urbanisable de la parcelle) de 8 ares et une densité maximale de 1 logement/8 ares en périmètre de villages et hameaux ;*
- *Considérant que la division projetée semble respecter les limites précitées de taux d'occupation au sol et de taux d'emprise au sol ;*
- *Vu la nature de l'acte et la destination des lots (maison unifamiliale et nouveau terrain à bâtir) renseignés par le demandeur ;*
- *Considérant qu'au vu de la nature de l'acte et au vu de la destination des lots, la division projetée peut être admise et*

*Décision*

*DECIDE à la majorité:*

*d'émettre des observations conformément à l'article D.IV.102§1 a.2; aucune garantie ne peut être donné sur la constructibilité du lot créé. »*

Le Fonctionnaire-Délégué n'a émis aucune observation.

### ***Servitude par destination du propriétaire***

Le bien vendu constituant une partie d'un ensemble plus grand, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par les articles 692 et suivants de l'ancienne numérotation du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance

réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, téléphone, radio, télévision, cheminées,... etc.) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc..., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égouts, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc. ..., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Le vendeur déclare en outre en outre que le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation unifamiliale avec jardin (lot A) et terrain (lot B)**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation future que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### ***Citerne à mazout***

Le vendeur déclare que le bien était à l'origine équipé d'une citerne à mazout enterrée d'une capacité de 5.000 litres.

Le vendeur déclare que ladite citerne a fait l'objet d'un contrôle d'étanchéité en date du 10 mars 2023 par la société All-In Tank Service. Un exemplaire dudit contrôle sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

En outre, le notaire soussigné rappelle de ce que la détention d'une citerne à mazout, aérienne ou enterrée, d'au moins trois mille litres oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer en exécution de ce décret d'une déclaration environnementale de classe trois et à observer les conditions d'exploitations prévue par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif aux conditions intégrales des citernes à mazout de trois mille à vingt-cinq mille litres.

Le vendeur déclare avoir introduit une déclaration d'établissement de classe 3 tendant au maintien et à l'exploitation d'une citerne enterrée de 5.000 litres. La déclaration a été déclarée recevable aux termes d'une délibération du collège communal du 10 octobre 2022. Un exemplaire de cette déclaration sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be

Le notaire soussigné rappelle le contenu de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, ainsi libellé ;

*« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

*Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.*

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

*§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

*§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*

### **Permis d'environnement**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

### **Etat du sol**

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur)

peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

#### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols relatif au bien vendu, daté du 23 avril 2024 énonce notamment textuellement ce qui suit :

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire du contenu de l'extrait conforme : l'adjudicataire a pu avoir connaissance du contenu dudit extrait par sa consultation sur le site biddit.be.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 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.

#### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de l'adjudication sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul le cessionnaire 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. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation].

#### **D. Information circonstanciée**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

***Droit de préemption – Droit de préférence***

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant le bien 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 vendeur précise que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

***Droit gel de terres***

Pas d'application

***Observatoire foncier wallon***

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier agricole (c'est-à-dire tout bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le SIGeC), le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole et qu'il n'est pas déclaré dans le SIGeC.

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

***Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil (DIU)***

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire » que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de



chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le vendeur déclare avoir fait **des travaux** ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un. Un exemplaire du DIU sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

### ***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.

### ***Klim-cicc***

Le notaire soussigné attire l'attention d'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

### ***Zone Inondable***

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation.

### ***Installation électrique***

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens des dispositions du Livre 1 - chapitre 8.2.- section 8.4.2 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (reprenant les dispositions de l'article 276 bis du RGIE du 10 mars 1981) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet tel que prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19 juillet 2023 dressé par Certinergie, il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date de l'acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur a son attention attirée sur les sanctions prévues par le Règlement général sur les installations électriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

Un exemplaire dudit contrôle sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

#### ***Détecteurs incendie***

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (qu'il soit occupé personnellement par son propriétaire ou loué) d'un système de détection de l'incendie, en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le premier juillet 2006.

Le vendeur déclare que le bien sub 1 est équipé de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales et réglementaires intégrés au système d'alarme lequel est soumis à une convention de gestion et d'entretien conclue avec la société « VERISURE »

#### ***Certificat de performance énergétique***

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Flemal Helen en date du 22 juillet 2023 mentionnant :

- Code unique  
**PEB No. 20230722004814**
- Consommation totale d'énergie primaire  
**E<sub>totale</sub> : 146.633 kWh/an**
- Consommation spécifique d'énergie primaire  
**E<sub>spec</sub> : 446 kWh/m<sup>2</sup> an**
- Classe énergétique (ou « label »)  
**PEB : F**

Un exemplaire dudit certificat de performance énergétique sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis

à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

### **CertIBEau**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire et que par conséquent il ne pourra exiger des vendeurs la délivrance de pareil certificat.

## **C. ORGANISATION ET MODALITES PARTICULIERES DE LA VENTE**

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

### **Mise à prix**

La mise à prix du bien sub 1 est fixée à deux cent nonante mille euros (290.000,00 €).

La mise à prix du bien sub 2 est fixée à cent nonante neuf mille euros (199.000,00 €).

### **Enchère minimum**

Le montant minimum des enchères est fixé à mille euros (1000,00 €)

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

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères des biens sub 1 et 2 vendus séparément est :

- Le mercredi 12 juin 2024 à 10 heures pour le bien sub 1 ;
- Le jeudi 13 juin 2024 à 10 heures pour le bien sub 2.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères des biens sub 1 et 2 vendus séparément est :

- Le jeudi 20 juin 2024 à 10 heures pour le bien sub 1 ;
- Le vendredi 21 juin 2024 à 10 heures pour le bien sub 2.

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

***Jour et heure de signature du PV d'adjudication***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication du bien sub 1 sera signé en l'étude du notaire le jeudi 27 juin 2024 à 10 heures.

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication du bien sub 2 sera signé en l'étude du notaire le jeudi 27 juin 2024 à 11 heures.

***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux jours et heures qui seront fixées par l'étude du notaire soussigné.

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

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

***Publicité***

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées dans les journaux et sites suivants :

- sur le site internet biddit.be, le site de la fédération royale du notariat belge ([www.notarimmo.be](http://www.notarimmo.be)), le site [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) et le site [www.vlan.be](http://www.vlan.be).

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de la région wallonne.

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

Il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

<b>D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</b>
--

***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.

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication priment.

### **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.

### **Mode de la vente**

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

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.

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***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.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### ***Le déroulement d'une vente en ligne 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.

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

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

conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Systeme 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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.

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 relatif à la clôture des enchères, et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### ***La clôture des enchères***

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

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



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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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 vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

### ***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.

### ***Situation hypothécaire – Registre des gages***

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, 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.

### ***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.

### ***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.

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce

délai dans les procès-verbaux d'adjudication) de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort.

A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***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).

#### ***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 du prix de vente et des frais.

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

### ***Frais (Région wallonne)***

#### **1°. A charge de l'adjudicataire**

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué ci-après.

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 basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50 %). Il s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), 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 pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%), 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 dix pour cent (14,10%), 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 pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article relatif au paiement du prix.

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.

2°. A charge du vendeur :

\* **En cas d'adjudication**

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.

\* **En cas de retrait**

En outre, en cas de retrait de la vente, le vendeur remboursera au notaire soussigné :

- si le bien, au moment du retrait, n'a pas encore été exposé à la vente, les frais et vacations généralement quelconques exposés par le notaire soussigné en vue de la vente, étant notamment tous les frais d'organisation, de visites des lieux, de visites éventuellement assumées par l'étude dudit notaire, de publicité, d'affiches et autres supports, de correspondances, de dossiers et devoirs divers, de tous cahiers des charges et procès-verbaux, dont le notaire soussigné rendra compte, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée s'y rapportant.

- si le bien, au moment du retrait, a été exposé en vente, les frais et vacations généralement quelconques dont question ci-avant, ainsi que le tiers de l'honoraire se rapportant à l'enchère la plus élevée obtenue lors de la dernière séance avec un minimum de deux cent cinquante (250) euros hors TVA.

**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.

### ***Intérêts de retard***

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt est fixé conventionnellement à huit pour cent (8 %) an.

### ***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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par

sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

#### ***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.

#### ***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.

## E. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) , sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.

## F. PROCURATIONS ET DECLARATIONS

### **A. Procuration - Déclaration**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément : tout collaborateur de l'étude du notaire Olivier Jamar soussigné, sise à (1325) Chaumont-Gistoux, 15, rue Colleau.

Ci-après, désignées par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure ou sortie d'indivision.

Le mandant déclare en outre marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé pour un prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **B. Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €) sur déclaration par le notaire soussigné

#### **C. Article 9 de la loi de Ventôse**

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Chaumont-Gistoux.

Et lecture intégrale et commentée faite, la comparante et nous, Notaire, avons signé, après avoir, le cas échéant, approuvé :

Renvois :

Lignes nulles dans le texte : , dans la marge :

Mots nuls dans le texte : , dans la marge :

Lettres nulles dans le texte : , dans la marge :

Chiffres nuls, dans le texte :     , dans la marge :