

Cahier des charges  
vente publique online

D/18.673-2240599/Rdh

**L'an deux mille vingt-quatre,  
Le trente août,**

Je soussignée Maître **Cécile LAMMERHIERT**, notaire associée à la résidence de **Chaumont-Gistoux**, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online (...) sur bidit.be du bien ci-après décrit, (...).

EXPOSE PREALABLE

(...)

**Certificat d'état civil - capacité**

Le notaire soussigné déclare certifier l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile/ forme juridique, dénomination, date de l'acte constitutif, siège, numéro d'entreprise) du vendeur et du propriétaire lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment le registre national, et avoir vérifié les mentions relatives à la comparution de la personne morale préqualifiée et les pouvoirs de son représentant.

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE ;
- B. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE
- C. LES DEFINITIONS

**A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE**

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

Monsieur (...), préqualifié, est propriétaire du bien immeuble ci-après décrit :

**COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX**  
**Première division**

Une maison d'habitation avec garage et jardin, l'ensemble sis à front de la rue du Gros Médart, où la maison est cotée sous le numéro 34, sur et avec parcelle de terrain ;

Lequel ensemble est :

\*d'après titre cadastré section B numéro 288X4 pour une contenance de 4 ares 52 centiares ;

Et,

\*d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an cadastré section B numéro 0288X4P0000, comme « MAISON », pour une contenance de 4 ares 52 centiares.

Telle que la parcelle, assiette du bien prédécrit, a été mesurée par Messieurs Baudouin de Neuter et Eric Vose, Géomètres Experts Immobiliers de la SA « De Neuter & Associés », à Wavre et figure, sous liseré jaune, en un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 14 octobre 1994, lequel est demeuré annexé à l'acte de vente par la SA « SIMAK », à Watermael-Boitsfort aux époux VAN LELIENDAEL-PONS, reçu par Maître Maurice DEKEYSER, alors notaire à Wavre, en date du 18 octobre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles, le 26 octobre suivant, volume 4532, numéro 4.

Revenu cadastral non indexé : (1.889,00 €)

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN » ou « le bien ».

### **Statut urbanistique**

Il résulte de l'acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire à Wavre, en date du 22 mai 2003, dont plus amplement question ci-après dans l'origine de propriété, que le bien ci-dessus désigné :

#### **Permis de lotir**

Fait partie d'un lotissement dénommé « Lotissement du Château d'Eau », dont il constitue dans la phase I - zone I - le Lot 9 et repris sous le lot 48 dans la renumérotation générale du lotissement.

Lequel lotissement a été autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Chaumont-Gistoux en vertu d'une délibération du 19 septembre 1989 sous la référence « 50/PML/35 ».

Il résulte des renseignements urbanistiques que ledit permis de lotir fut modifié en date du 5 avril 1995 et que lesdits permis de lotir ne sont pas périmés à ce jour.

Il résulte de l'acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire à Wavre, en date du 22 mai 2003, dont plus amplement question ci-après dans l'origine de propriété, que le bien ci-dessus désigné :

#### **Actes de division**

Que le statut juridique de la parcelle de terrain ci-dessus décrite a été établi dans l'acte de division dudit lotissement reçu par Maître Maurice

Dekeyser, alors notaire à Wavre, le 19 août 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles le 16 septembre 1992, volume 4039 numéro 2.

Il résulte des informations recueillies par la notaire soussignée qu'un acte de division modificatif a été reçu par Maître Maurice Dekeyser, notaire précité, en date du 15 juin 1995, dont la référence de transcription n'a pas été communiquée à la notaire soussignée.

Il résulte de l'acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire à Wavre, en date du 22 mai 2003, dont plus amplement question ci-après dans l'origine de propriété, que le bien ci-dessus désigné :

#### **Permis d'urbanisme**

Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une maison d'habitation délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Chaumont-Gistoux en date du 20 décembre 1995 sous la référence « 95.167 » pour la construction d'une habitation.

#### ***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. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

La VENTE aura lieu aux clauses, charges et conditions de cahier des charges ci-après :

#### ***Mise à prix et prime***

##### Article 1.

La mise à prix s'élève à **cent soixante-deux mille euros (162.000,00 €)**.

La mise à prix, telle qu'indiquée ci-avant, ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse. Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas,

aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be.

### ***Enchère minimum***

#### Article 2.

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

### ***Début et clôture des enchères***

#### Article 3.

Le jour et l'heure du début des enchères est le ***mardi 22 octobre 2024 à 11 heures***.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le ***mercredi 30 octobre 2024 à 11 heures***, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 30, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

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

#### Article 4.

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le ***mercredi 13 novembre 2024 à 10 heures***.

### ***Visites***

#### Article 5.

Le bien pourra être visité par les amateurs :

\* chaque mardi à partir du mardi 24 septembre 2024, de 15 heures à 16 heures, et ce jusqu'à la fin de la période des enchères.

\* et, les samedis suivants de 9 heures à 10 heures, savoir les samedis ***28 septembre 2024, 5 octobre 2024, 19 octobre 2024, 26 octobre 2024***.

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.

#### Article 5 bis. Renseignements et informations

Tous renseignements concernant la vente pourront être obtenus en contactant l'étude des notaires associés Olivier JAMAR & Cécile LAMMERHIERT, à (1325) Chaumont-Gistoux, 15, rue Colleau.

Une réunion d'information se tiendra en l'étude le *lundi 21 octobre 2024 à 11 heures*.

### ***Transfert de propriété***

#### **Article 6.**

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

### ***Occupation - Jouissance***

#### **Article 7.**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien adjudgé 40 jours après la signification de l'adjudication faite au propriétaire conformément à l'article 1598 du Code Judiciaire pour autant que le prix d'acquisition, les frais et toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels aient été payés. Cette jouissance s'exercera soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon que le bien soit libre ou loué.

Il résulte d'un acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire à Wavre, en date du 21 avril 2015 notamment ce qui suit :

- Que le droit d'habitation qui avait été concédé à (...) (acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire précité, en date du 8 septembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 29 septembre 2005 sous la référence « 47-T-29092005-08918 ») a été résilié ;
- Que le bien prédécrit a été donné en location, à titre de bail de résidence principale conformément à la loi du 20 février 1991, à (...), préqualifiée, qui avait accepté ;
- Que le bailleur pouvait, pendant toute la durée du bail, continuer à occuper le bien loué ;
- Que le bail a été consenti pour une durée de 9 années ayant pris court le 17 juin 2016, pour finir le 16 juin 2025 ;
- Qu'à défaut d'un congé notifié au moins six mois avant l'échéance par le bailleur et trois mois avant l'échéance par le preneur, le bail serait prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions ;
- Qu'il pouvait être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois ;

- Qu'en ce qui concerne la résiliation anticipée par le bailleur : les dispositions de l'article 3, paragraphes 2 à 4, de la loi sur les baux de résidence principale n'étaient pas applicables audit bail.
- Que dans tous les cas où le congé pouvait être donné à tout moment, le délai de préavis prenait cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné ;
- Que du 17 juin 2021 au 16 juin 2025 le montant du loyer mensuel devait être fixé à dires d'experts.

Selon les informations révélées par le registre national (...) n'apparaît pas à ce jour comme domiciliée dans le bien prédécrit.

En cas d'occupation personnelle par le propriétaire (actuel), ce dernier devra délaisser l'immeuble et le mettre à la disposition de l'adjudicataire dans les 40 jours de la signification de l'adjudication, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.

Le propriétaire disposera, de même, pendant ce délai de 40 jours, de la possibilité de retirer de l'immeuble tous biens mobiliers pouvant lui appartenir, à défaut de quoi l'adjudicataire pourra les mettre sur la voie publique.

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.

### ***Droit de préemption — Droit de préférence***

#### **Article 8.**

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

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

### ***Etat du bien — Vices***

#### **Article 9.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de la signature de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés, même réhibitoires, vices du sol, du sous-sol et des constructions 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.

Le notaire précise que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

Tout amateur devra visiter le bien avec attention.

### **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 attaché 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.

**Le bien est vendu avec l'ensemble des encombrants et des meubles qui s'y trouveront au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.** L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à ses frais, sans recours contre le vendeur ou le propriétaire.

### Article 9bis.

L'acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire à Wavre, en date du 22 mai 2003, portant vente par (...) à (...), en date du 22 mai 2003 dont question dans l'origine de propriété qui précède, contient les clauses spéciales ci-après littéralement reproduites :

#### « Conditions spéciales.

*A l'acte prérappelé reçu par le notaire Maurice Dekeyser en date du dix-huit octobre mil neuf cent nonante-quatre, il est stipulé textuellement ce qui suit*

*« « La partie acquéreuse devra se conformer aux conditions particulières suivantes résultant de l'acte de division du lotissement.*

#### *1. Organisation du chantier – Dépôt de matériaux :*

*Chaque acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, à imposer aux entrepreneurs chargés de sa construction l'obligation d'entreposer le matériel et les matériaux de construction sur le terrain acquis par lui et non sur le terrain voisin ou sur la voirie; cette dernière devant rester constamment libre à la circulation.*

#### *2. Mitoyenneté :*

*Sans préjudice aux dispositions des prescriptions urbanistiques annexées au permis de lotir, la mitoyenneté des clôtures n'est pas comprise dans la vente du terrain.*

*L'acquéreur devra acquérir cette mitoyenneté des propriétaires joignants suivant les lois, règlements et coutumes en vigueur sans intervention ni participation de la comparante ni recours contre elle.*

#### *3. Entretien :*

*Les constructions, grillages, clôtures, et jardins et plantations seront constamment bien entretenus.*

*Cette obligation s'étend aux travaux de peinture et d'entretien des façades et des côtés.*

*L'acquéreur maintiendra donc le terrain et les trottoirs en bon état de propreté et d'entretien et entretiendra les haies des deux côtés aussi longtemps que la société venderesse restera propriétaire des terrains joignants.*

**4. Raccordement :**

*Tout acquéreur d'un lot du lotissement devra obligatoirement raccorder son habitation au réseau du gaz du lotissement et équiper celle-ci d'un chauffage central au gaz. Une dérogation à la présente clause ne pourra être accordée que par la société venderesse.*

**5. On omet. » »**

*« La partie acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application. »*

L'adjudicataire sera subrogé de plein droit dans les actions, droits et obligations du propriétaire résultant des dites clauses pour autant qu'elles soient encore d'application.

**Limites — Contenance**

**Article 10.**

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

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

**Mitoyennetés**

**Article 11.**

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

**Servitudes**

**Article 12.**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagé, et notamment celles reprises dans son titre de propriété originaire et dont plus amplement question ci-avant à l'article 9 bis et celles indiquées dans les actes de division et de division modificatif dont question ci-avant, lesquels actes seront mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

L'adjudicataire déclare avoir une parfaite connaissance du statut urbanistique prérappelé de bien prédécrit : il sera subrogé par le seul fait de l'adjudication dans tous les droits et obligations du propriétaire à cet égard.

Les termes de ce statut urbanistique sont censés ici textuellement reproduits et l'adjudicataire prendra à sa charge les obligations y stipulées,



obligeant ses héritiers et ayants droit à tous titres indivisiblement à leur exécution.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet "LE BIEN" prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de la propriété ou de la jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance dudit statut et de toutes ses modifications éventuelles et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être propriétaire ou occupant d'une partie quelconque du bien dans tous les droits et dans toutes les obligations du propriétaire.

L'adjudicataire est sans recours à raison des servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

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

#### **Article 13.**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

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

#### **Article 14.**

L'adjudicataire est de même subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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.

### ***Dispositions administratives***

#### **Article 15.**

#### **A. Mentions prévues au CoDT**

##### ***1. Information circonstanciée :***

Le notaire déclare qu'il résulte de la lettre lui adressée par la Commune de Chaumont-Gistoux au notaire Cécile LAMMERHIERT le 24 juillet 2024 que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez ;

- le bien en cause ne fait l'objet d'aucun permis de lotir ou de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans, à l'exception de ce qui a été précisé ci-avant sous le titre « Statut urbanistique » ;

- que le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption ;

- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- n'est pas repris dans un des périmètres visés aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT (périmètre de sites à réaménager, de revitalisation urbaine, ou périmètre de rénovation urbaine, ...)

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

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

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

- n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur (proximité site Seveso), à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ou situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ou comporte 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 le plan relatif à l'habitat permanent.

## 2. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup> à 3 du

COdT, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4, 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 d'urbanisme.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'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 ...), l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours généralement quelconque.

3. Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la lettre reçue de la Commune de Chaumont-Gistoux, précitée, laquelle renseigne textuellement ce qui suit:

*« Le bien en cause :*

*1° est situé en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne – Perwez (A.R. du 28 mars 1979) et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code)*

*2° est situé en zone de densité moyenne + (10 à 15 logements/ha) au Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal le 29/06/2015 ;*

*3° n'est pas situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :*

- 1. Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 et suivants du GRU) ;*
- 2. Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 et suivants GRU) ;*
- 3. Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments au parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR - art. 414 et suivants du GRU) ;*

*4° n'est pas situé dans le périmètre d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) ;*

*5° est situé en zone de régime d'assainissement*

*- collectif : collecteur d'assainissement reliant l'égouttage communal à la station d'épuration : collecteur existant (égouttage existant) ;*

*6° a fait l'objet d'un permis de bâtir accordé le 20/12/1995 sous les références PB/95.167 et visant la construction d'une habitation ;*

*7° constitue le lot n° 48 du permis de lotir accordé le 19/09/1989, et modifié en date du 05/04/1995 sous les références 50/PML/35;*

*8° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

*9° n'a fait l'objet d'aucune division non soumise à permis d'urbanisation telle que visée à l'art. D.IV.102 et concernant laquelle des remarques et/ou conditions ont été notifiées par le Collège Communal et/ou le Fonctionnaire Délégué.*

*A notre connaissance,*

- Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs et n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière et 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° ;*
- le bien n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;*

- *le bien n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;*
- *le bien*
  - *n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;*
  - *n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;*
  - *n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;*
  - *n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;*
- *le bien n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel ;*
- *le bien n'est concerné ni 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 ;*
- *le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis 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 ;*
- *le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 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 ;*
- *le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;*
- *le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;*
- *le bien n'est pas situé le long: d'une voirie régionale (RN243) gérée par le Service Public de Wallonie – district des Routes (anciennement le MET - Av. de Veszprem 3 à 1340 Ottignies LLN). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;*
- *aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;*
- *le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;*
- *le bien n'est pas soumis à un droit de préemption au profit de la Commune;*
- *le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;*
- *le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;*
- *le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la DYLE-GETTE adoptée par le Gouvernement wallon le 13 juillet 2006 (MB 11 août 2006) ;*
- *un axe de ruissellement – LIDAXES – est présent en voirie ;*
- *le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*
- *Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.*

*Il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs aux équipements de la voirie concernée en matière d'eau, électricité, gaz, télédistribution et téléphonie. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).*

**Ces renseignements vous sont donnés à titre informatif, sans engagement de notre part. Ils ne constituent en aucun cas une garantie de constructibilité du bien visé, celle-ci ne pouvant être analysée que sur base d'un certificat d'urbanisme n°2.**

*Nous attirons votre attention sur l'application du CoDT en cas de transformations et/ou de construction nouvelle. De même, nous ne pouvons affirmer que les permis délivrés ont été strictement respectés. Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer les coordonnées du nouveau propriétaire ainsi que la date de signature du compromis de vente. »*

#### **4. Assainissement des sols pollués.**

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, daté du 30 juillet 2024, énonce ce qui suit :

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

Le notaire instrumentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant l'adjudication, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme antérieurement à l'adjudication par sa consultation sur le site [biddit.be](http://biddit.be).

##### **b) Déclaration de non-titularité des obligations**

Il est indiqué, qu'à la consultation de la base de données en question, le propriétaire n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols -ci-après dénommé « Décret sols wallon »-, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux

études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

c) Déclaration de destination non contractualisée

Le propriétaire 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 notaire instrumentant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

**B. Logement**

Le notaire attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Si le bien vendu n'est pas équipé de tels détecteurs, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette obligation et en placera, à l'entière décharge du vendeur ou du propriétaire.

**C. Citerne à mazout**

L'adjudicataire est informé des obligations qui incombent aux propriétaires de citernes à mazout dont la capacité est égale ou supérieure à trois mille litres -- enterrées ou non- en vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

D'après les investigations du notaire soussigné, le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation wallonne, le bien ne

semblant pas contenir une citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

#### **D. Zones inondables**

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>

En application de l'Arrêté Royal du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles et conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, l'adjudicataire a été informé de la situation du bien dont question aux présentes par rapport aux zones inondables à risque à savoir que le bien ne se situe pas dans une zone à risque mais un axe de ruissellement - LIDAXES - est présent en voirie.

#### **E. Installation électrique**

Le notaire déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 22 août 2024 dressé par l'ASBL Certinergie, à (4537) Verlaine, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement.

Ledit procès-verbal stipule notamment textuellement ce qui suit :

« *Conclusion :*

*L'installation électrique n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension. Le contrôle réalisé par Certinergie a porté sur les parties visibles de l'installation et normalement accessibles.*

*Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme dans les 12 mois à partir du présent procès-verbal.*

*Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle, doivent être exécutés sans retard et toutes les mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.*

*Il y a lieu de tenir compte des remarques présentes dans le présent rapport. »*

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit

Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Un exemplaire dudit procès-verbal de 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.

#### **F. Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire informe l'adjudicataire que depuis le premier mai deux mil un lors de la réalisation de 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, implique 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 ultérieure (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 notaire soussigné n'est pas en mesure de remettre le DIU à l'adjudicataire.

L'adjudicataire déclare être informé qu'il lui appartiendra de faire établir le DIU pour les travaux éventuels qui auraient été réalisés depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

#### **G. Performance énergétique des bâtiments**

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique SRL CERTINERGIE, à (4537) Verlaine, en date du 23 août 2024 mentionnant :

- Code unique  
**PEB No. 20240823006387**
- Consommation totale d'énergie primaire  
**E<sub>totale</sub> : 49.878 kWh/an**
- Consommation spécifique d'énergie primaire  
**E<sub>spec</sub> : 292 kWh/m<sup>2</sup>.an**
- Classe énergétique (ou « label »)  
**PEB : D**

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.



### **H. Observatoire Foncier Wallon**

L'adjudicataire reconnaît avoir été Informé 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 « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole ».

Le notaire soussigné précise que le bien ne se situe pas en tout ou en partie en zone agricole au plan de secteur et n'est pas inscrit dans le SiGeC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

### **I. Règlement général sur la protection de l'environnement**

Il semble résulter des informations recueillies par le notaire soussigné que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

### **J. CertIBEau**

Selon les informations que le notaire soussigné a pu recueillir le bien semble avoir été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Il résulte d'une recherche effectuée en date du 31 juillet 2024 qu'aucun certificat CertIBEau n'a été révélé.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau ne semble pas être obligatoire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle d'un CertiBeau si celui-ci est requis sans recours contre le vendeur ou le propriétaire.

### **K. 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.

### **Situation hypothécaire**

#### **Article 16.**

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

**Transfert des risques — Assurances****Article 17.**

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 notaire soussigné ne peut garantir que le bien soit encore actuellement assuré contre l'incendie et les périls connexes.

**Abonnements eau, gaz, électricité****Article 18.**

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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

**Impôts****Article 19.**

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 propriétaire pour l'année en cours.

**Publicité****Article 20.**

Par application de l'article 1582 du Code Judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites, durant le mois qui précède la vente publique du bien ci-dessus décrit :

- la vente sera annoncée sur les sites internet suivants :
- sur le site internet biddit.be, sur le site de la fédération royale du notariat belge ([www.notarimmo.be](http://www.notarimmo.be)), sur le site de [www.immob.be](http://www.immob.be) et sur le site de [www.vlan.be](http://www.vlan.be)

- un panneau sera apposé sur le bien.

La même publicité serait faite pour l'éventuelle vente sur folle enchère.

Le tout conformément aux usages.

**Sommation**

**Article 21.**

Sommation sera faite par exploit d'huissier, un mois au moins avant l'émission de la première enchère, au propriétaire et aux créanciers inscrits et transcrits (à l'exception des créanciers nous ayant dispensés d'une telle sommation) de prendre connaissance du cahier unique des charges et de suivre les opérations de vente publiques sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge compétent.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place.

Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

***Délégation du prix*****Article 22.**

La présente vente emporte de plein droit report sur le prix d'adjudication des droits des créanciers hypothécaires ou inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication, conformément à l'article 1326 du Code judiciaire.

***Adhésion*****Article 23.**

La vente online sur [biddit.be](http://biddit.be) s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, le propriétaire, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

***Mode de la vente*****Article 24.**

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

**Article 25.**

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 26.**

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 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 de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir. Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

#### **Article 27.**

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 28.**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

#### **Article 29.**

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 30.

La période des enchères est fixée à **huit jours calendrier**.

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

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

### ***Système d'enchères***

#### Article 31.

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix. Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

#### *Primauté des enchères automatiques*

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

#### Article 32.

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 33.

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 34 des présentes conditions de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

#### Article 34.

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 26 des présentes conditions 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. En revanche, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées.

L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

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

#### Article 35.

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 :

-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 adjudiqué et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

#### **Article 36.**

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.

### ***Subrogation légale***

#### **Article 37.**

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3° du nouveau Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation



de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### ***Déguerpissement***

#### **Article 38.**

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

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

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

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

#### **Article 39.**

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

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

#### **Article 40.**

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***

#### **Article 41.**

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

### ***Caution***

#### **Article 42.**

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***

#### **Article 43.**

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

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

### ***Prix***

#### **Article 44.**

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 propriétaire pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### ***Frais***

#### **Article 45.**

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués 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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).

Cela 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-vingts 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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.

Article 45bis.

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.

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 44 pour le 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.

Article 45ter.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions

**\* En cas d'adjudication**

Le propriétaire 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 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***

Article 46.

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 propriétaire.

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 des frais dus ;
- 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.

***Intérêts de retard***

Article 47.

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 dix pour cent (10 %) l'an.

### **Sanctions**

#### Article 48.

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'adjudicataire 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 propriétaire ou à ses créanciers.

L'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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***

#### **Article 49.**

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 le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### ***Avertissement***

#### **Article 50.**

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

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

## **C. LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions de vente ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : tout créancier poursuivant qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu ;
- Le propriétaire : le débiteur saisi ;
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique ;

- La vente : la convention conclue entre le propriétaire et l'adjudicataire ;

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot) ;

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui ;

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer ;

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci.

En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies ;

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente ;

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal ;

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS**

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et documents qui lui ont été communiqués à la date du présent cahier des charges.

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

Conformément à la loi organique sur le notariat et à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié, atteste et certifie l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National et/ou du Registre des Personnes Morales.

#### **Conseil impartial**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'éventuels intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cinquante (50,00 €) euro payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

#### **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, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée, 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 : /

(Les signatures suivent)

**CERTIFIE CONFORME****Mention d'enregistrement**

eRegistration - Formalité d'enregistrement

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Cecile LAMMERHIERT à Chaumont-Gistoux le 30-08-2024, répertoire  
2024/0584

Rôle(s): 41 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-  
NEUVE le quatre septembre deux mille vingt-quatre (04-09-2024)  
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 13130

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur