

Minute

SRL
"LP & Co Notaires Associés"
rue du Pont-à-Biesmes, 1
5060 AUVELAIS
TVA BE 0804.303.610 RPM Liège division Namur

CAHIER DES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

SPECIALES D'ADJUDICATION

L'AN DEUX MILLE VINT-QUATRE,
Le dix-neuf mars

Nous, Maître Anne-Sophie COLLES, Notaire associée à la résidence de Sambreville, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée "LP & Co Notaires Associés" ayant son siège à 5060 AUVELAIS (Sambreville) rue du Pont-à-Biesmes, 1,

procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous

PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite par inscription sur les sites internet immoweb.be et la plateforme Biddit.be et par affiches ou placards posés sur le bien et ce, à partir du 22 mars 2024 jusqu'au jour de clôture des enchères.

CET EXPOSE FAIT

Nous, notaire soussigné avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles, il sera procédé par Nous à la vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit sur réquisition datée du 4 janvier 2024. Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude chargée de la vente

LP & Co Notaires Associés
rue du Pont-à-Biesmes, 1
5060 AUVELAIS (SAMBREVILLE)

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de METTET /deuxième division/SAINT GERARD

(Matrice cadastrale : 92104)

Commune de METTET /deuxième division/SAINT GERARD

(Matrice cadastrale : 92104)

Une habitation de vacances à l'état de ruines sise **Camping du Lac de Bambois, numéro 179**, dans la Parc résidentiel II, cadastrée selon titre, section F, numéro 180 E6 et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section F, numéro 180^E6P0000 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-neuf centiares (2as 89cas).

Revenu cadastral non indexé : deux cent quarante-deux euros (242,00 eur).

Rappel de plan :

Telle que la parcelle de terrain sur laquelle est érigée l'habitation de vacances est reprise sous liseré vert au plan dressé le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux par Monsieur René LAFONTAINE, géomètre expert immobilier, à Denée, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Pierre BLANCHAERT, alors notaire à Drogenbos, à l'intervention de Maître Sylvain LINKER, alors notaire à Jumet, en date du vingt-trois mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (16.800,00 €)**.

Enchère minimum

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

seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **22 avril 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **30 avril 2024** à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

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 **le 8 mai 2024 à 16 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à partir du 23 mars 2024 **à leurs risques et périls**.

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de

l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

À cet égard, le vendeur déclare que le bien est d'ores et déjà libre d'occupation et que l'adjudicataire en aura la jouissance par la prise en possession réelle.

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Etat du bien - Vices

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

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi. A cet égard, il est précisé que le bien est vendu **avec tous les encombrants et mobiliers** qui le garniront au jour de l'adjudication. **L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la vidange du bien et de sa mise en état de propreté.**

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.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et

passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes à l'exception des servitudes et conditions reprises dans **l'acte de division reçu le vingt-cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq par le notaire BLANCHAERT**, précité, transcrit, étant l'acte de division relatif au parc résidentiel II du camping du lac de Bambois dont question ci-dessous.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Les vendeurs déclarent que le bien vendu fait partie du parc résidentiel du lac, lequel parc est géré de manière analogue à une copropriété dans laquelle la Commune de Mettet joue le rôle de syndic.

Conformément à l'article 3.94§1 et 2 du nouveau Code Civil le notaire Anne-Sophie COLLES déclare avoir interrogé

le Syndic, dont la fonction est assurée par la commune de Mettet, pour que ce dernier lui donne l'état :

1° du coût des dépenses, de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

La commune a répondu au Notaire Anne-Sophie COLLES, soussignée par courrier daté du 19 mars 2024, lequel courrier stipule littéralement ce qui suit :

"1. Les rapports entre les propriétaires de parcelles du Parc Résidentiel du lac de Bambois sont régis par un acte de base, lequel prévoit que les propriétaires versent des charges forfaitaires indexées au promoteur anciennement la SA Beukenbos (acte du Notaire Blanchaert du 25/01/1982).

2. Ce système n'a pas tenu et le délégué des propriétaires prévu dans l'acte de base ainsi que le comité sont devenus gérants effectifs.

Cette gestion s'est opérée dans un contexte d'opposition et de conflits avec la SA Beukenbos, laquelle réclame au syndic paiement des montants pour l'utilisation de la cabine électrique et de la station de pompage d'eau (et notamment des arriérés importants).

La Commune qualifiée qua a été assignée en 2005. Le juge du tribunal de première instance a estimé la demande de la SA Beukenbos irrecevable.

3. Ainsi qu'il résulte d'un jugement de Monsieur le Juge de Paix, le régime de l'article 577 du Code Civil n'est pas applicable.

La SA Beukenbos soutient que les infrastructures communes lui appartiennent. Les fonds de roulement et de réserve ne sont donc pas constitués.

4. la Commune a été désignée en qualité de délégué des propriétaires aux diverses assemblées générales qui se sont succédées à ce jour.

La Commune est également désignée tous les deux ans par le tribunal de Première Instance de Namur en qualité d'administrateur provisoire à l'effet de pouvoir percevoir les charges dans un contexte de sécurité juridique plus évident.

Elle s'efforce de contribuer à l'obtention de la modification du plan de secteur afin de répondre aux besoins actuels.

Par acte du Notaire Lambin du 21 mai 2012, la commune est devenue propriétaire des voiries et communs du parc résidentiel du lac.

5. Le coût de l'approvisionnement en eau et électricité de l'ensemble du Parc, domaine privé, fait l'objet de factures globales adressées à l'administrateur judiciaire par l'AIEM et l'IDEG.

Chaque parcelle dispose d'un compteur individuel d'eau et d'un compteur d'électricité en sorte que le propriétaire et le locataire se voient réclamer paiement de la consommation afférente à cette parcelle. Compte tenu cependant de l'existence d'un nombre important de mauvais payeurs, les frais de justice afférents aux poursuites contre eux et le solde des factures globales non couvert par les paiements individuels est en fait assuré par l'ensemble des propriétaires par prélèvement sur le poste entretien du parc (un forfait semestriel de 150,00€ pour les personnes domiciliées) .

En date du 3 novembre 2010 sur requête de la compagnie de distribution d'eau, l'association intercommunale des Eaux de la Mollignée, la commune, en sa qualité d'administrateur, a été condamnée au paiement d'arriérés importants d'eau au parc Résidentiel. Le jugement n'a jamais été signifié.

6. La commune a sollicité et obtenu des fonds publics pour la réalisation de travaux importants impliquant le placement d'un nouveau réseau d'eau, d'égouttage, de téléphonie et d'électricité.

Dès lors, chaque propriétaire en fonction de la situation de son propre bien, devra le cas échéant adapter son installation privée. Des frais de raccordement et d'ouverture de dossier auprès de l'intercommunale des eaux de la Mollignée devront être pris en charge au début des travaux par chaque propriétaire. Ce montant est estimé à mille euros.

7. (...) on omet ».

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Les adjudicataires seront sans recours pour tout défaut d'existence et/ou de transmission du dossier d'intervention ultérieure prescrit par l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles ; ils devront en faire leur affaire personnelle à leurs risques, périls et frais exclusifs.

Certificat de performance énergétique

Le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique établi le neuf mars deux mille vingt-quatre (numéro 20240309003637) par Monsieur David GIROL GARCIA, certificateur agréé (classe G : 1.198kWh/m².an).

Une copie de ce certificat de performance énergétique sera mise à la disposition des amateurs pendant toute la durée de la mise en vente et l'exemplaire original sera remis à l'adjudicataire.

Installation électrique

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé que le bien objet de la présente vente est susceptible de constituer une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, mais qu'il ne lui est aucunement garanti qu'une visite de contrôle de l'installation électrique aurait été effectuée et qu'il devra en faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls exclusifs.

Il sera également réputé avoir été informé de l'intérêt qu'il a de faire procéder, à ses frais, à cette visite de contrôle par un organisme agréé et des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement.

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé que l'article 271 du Règlement général précité prescrit que les installations électriques domestiques doivent faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, tous les 25 ans, et que les frais du prochain contrôle seront à sa charge.

Cuves à mazout

Le vendeur et l'adjudicataire seront réputés avoir été informés du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment de l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens, et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés.

Si, lors de ce contrôle ou ce test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, l'immeuble ne comporterait aucun réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.

Panneaux publicitaires - Citerne et réservoir

Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, le bien mis en vente ne semble pas concerné par un ou plusieurs contrat(s) de location portant sur le placement de panneaux publicitaires et/ou de réservoirs de combustible.

Détecteurs d'incendie

L'article 4bis du Code wallon du Logement impose que tout logement individuel ou collectif soit équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'équipement du bien objet de la vente en détecteurs d'incendie ; aucune garantie ne lui étant donné que le bien est actuellement équipé de tels détecteurs ni que ceux qui existeraient seraient toujours en état de fonctionnement.

Dispositions urbanistiques et administratives-Environnement

Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, l'immeuble n'aurait fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter.

Logement

L'attention de l'adjudicataire sera réputée avoir été attirée par le notaire instrumentant sur les dispositions prises par le décret du Conseil Régional Wallon du six avril mil neuf cent nonante-cinq, publié au Moniteur Belge le quatre juillet de la même année, suivi d'un arrêté d'exécution du vingt juillet suivant et du Code Wallon du Logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins pour certaines catégories de logement ;
- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation effective depuis le premier juillet deux mil six, d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire sera réputé s'être informé et avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location des biens à vendre.

Aucune garantie ne pourra lui être fournie que pareils permis auraient été déjà demandé et, le cas échéant, obtenus.

Urbanisme

A. Rappel de lotissement

Le bien objet des présentes fait partie d'un lotissement, dont il constitue le lot 179.

Ce bien a fait l'objet d'un permis de lotir, délivré à Mettet le 17 décembre 1984.

Ensuite de cette obtention, l'acte de division a été établi par le ministère du notaire Pierre BLANCHAERT, alors à Drogenbos, le 25 janvier 1985; acte transcrit à la conservation des hypothèques de Namur.

Une copie du permis et de l'acte de division susévoqués sera tenue à la disposition des amateurs et remise à l'adjudicataire.

Ceux-ci seront réputés en avoir pris connaissance antérieurement à l'adjudication et avoir été informés que l'adjudicataire sera tenu de les respecter et de s'y soumettre, l'adjudication étant soumise aux clauses et conditions de cet acte de division et de ses annexes, qui sera commenté par le notaire instrumentant à tout amateur qui lui en fera la demande.

Le présent acte, le procès-verbal d'adjudication formeront avec l'acte de division dont question ci-avant et ses annexes un tout ayant valeur d'acte authentique et recevant, de ce fait, pleine force exécutoire.

Le vendeur sera réputé avoir déclaré que le permis prévisé susvisé est exécutoire, qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune suspension, ou d'annulation et qu'il est toujours en cours de validité.

Les amateurs et l'adjudicataire seront réputés savoir que l'existence du permis précité ne dispense pas de se faire délivrer un permis d'urbanisme à l'occasion de l'établissement des constructions que l'adjudicataire voudrait établir sur le bien.

B. Dispositions diverses - Destination

I.- Déclarations du vendeur

Relativement au bien objet du présent acte, notamment en exécution des dispositions du Code du développement territorial (en abrégé et ci-après dénommé CoDT) et notamment des articles D.IV.99 à 105 de ce Code (sans que cette énumération soit limitative), le vendeur, informé des obligations qui pèsent sur lui en vertu du Code précité et au vu d'une lettre - dont une copie sera tenue à la disposition des amateurs pendant la période d'exposition en vente et sera remise à l'adjudicataire - de la Commune de Mettet datée du 12 mars 2024 adressée au notaire soussigné en réponse à sa demande formulée en date du 14 février 2024, soit il y a plus de trente jours, sera réputé avoir déclaré que:

1° - les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont, pour ce bien, les suivantes : le bien est repris au plan de secteur de Namur **en zone de Loisirs**;

- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- la situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation est la suivante : le bien ne semble pas concerné par de tels guides ou schémas à l'exception du schéma communal de développement ;

- le bien ne fait pas l'objet :

- ° d'un procès-verbal d'infraction urbanistique ;
- ° d'un plan d'alignement ;
- ° d'un arrêté d'insalubrité ;
- ° de taxes locales spécifiques ; °

Sur les cartographies wallonnes, le bien semble repris dans un plan relatif à **l'habitat permanent** ; l'administration communale n'en fait toutefois pas mention dans sa réponse au notaire soussigné dont question ci-dessous ;

- le bien n'est pas :

- ° concerné par une emprise en sous-sol ;
- ° repris dans un périmètre de remembrement ;
- ° concerné par la législation sur les mines, minières et carrières ; mais semble repris en zone de

consultation de la DRIGM sur les cartographies wallonnes;

- ° concerné par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- ° situé dans une zone à risque d'inondation ; mais semble situé à proximité immédiate d'une zone d'aléa d'inondation faible ;
- ° concerné par une servitude d'utilité publique ;
- ° situé dans un site Natura 2000 ; mais est situé à moins de 100 mètres du périmètre d'un site Natura 2000,
- ° soumis à un droit de préemption ;
- ° repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- ° repris dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère ou environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés par le Code susdit ;
- ° inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;
- ° classé en application de l'article 196 du même Code ;
- ° situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
- ° localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un site classé SEVESO.
- Le bien est situé dans une zone de prévention arrêtée (II) de captage d'eau ;
- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- sous réserve de ce qui serait précisé au présent acte, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, et s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, il ne comporte pas de 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 semble toutefois repris dans un site karstique au vue de la cartographie Wallonne et serait concerné par une présence de minières de fer;

- 2° le bien n'a fait l'objet, depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, ni, pour la région de langue française, d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception d'un permis de lotir délivré par la Commune de Mettet le 17 décembre 1984 et d'un **permis d'urbanisme** délivré par cette même commune en date du 15 décembre 1988 ;
- 3° à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1°, 2° ou 7° ;
- 4° il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir au ou sur le bien aucun des travaux et actes visés par le Code précité ;
- 5° à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet du présent acte n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ce bien et que, s'agissant de la période antérieure, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises le cas échéant dans son propre titre de propriété ;
- 6° la lettre ci-dessus évoquée, adressée au notaire soussigné par la susdite Commune, ne donne pas de réponse complète à la demande qui lui avait été adressée; cette demande ayant porté sur l'ensemble des informations visées à l'article D.IV.99, dont notamment celles que doit contenir un certificat d'urbanisme numéro 1, et que le présent acte est passé en dépit du défaut de réponse complète de l'administration, ce que tant le vendeur que l'adjudicataire seront réputés avoir expressément accepté.

II.- Déclaration de l'adjudicataire

L'adjudicataire sera réputé avoir déclaré en outre que l'absence de connaissance par lui de l'ensemble des renseignements ainsi prescrits par les dispositions légales n'est pas de nature à remettre en cause la validité de la présente convention, ni de modifier,

altérer ou vicier son consentement à celle-ci et qu'il s'interdit de remettre en cause ultérieurement la validité de la présente convention quels que soient les renseignements dont il aurait pu avoir eu connaissance spécialement si la lettre susévoquée émanant de la Commune prénommée avait été complète et/ou exacte.

III.- Constatation et procédure suivie - Contrôle subsidiaire du notaire

Par sa demande formulée en date du 14 février 2024 et adressée à la Commune de Mettet sur requête du vendeur, le notaire soussigné a sollicité que lui soit délivré diverses informations relatives au bien prédécrit et notamment les informations visées à l'article D.IV.99 §1 du Code de développement territorial.

- Vendeur et adjudicataire seront réputés avoir pris connaissance des informations et renseignements transmis par ladite Commune au notaire instrumentant suite à sa demande évoquée supra. Ils seront également réputés avoir été invités à consulter le site internet du géoportail de la Wallonie afin de vérifier les déclarations du vendeur dont question ci-dessus au point « I.- Déclarations du vendeur », et ce notamment dans la mesure où les informations et renseignements reçus de ladite Commune se seraient avérés incomplets et/ou inexacts. En outre, vendeur et adjudicataire seront réputés avoir requis expressément le notaire d'établir l'ensemble des actes relatifs à la vente objet des présentes en dépit du défaut d'exactitude et/ou de complétude de la réponse de ladite Commune.

En outre, vendeur et adjudicataire seront réputés avoir requis expressément le notaire d'établir l'ensemble des actes relatifs à la vente objet des présentes en dépit du défaut de réponse complète de ladite Commune.

Pour le surplus, le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés

(jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, etc.).

IV.- Informations générales aux parties

Vendeur et adjudicataire seront réputés avoir été informés:

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code précité à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

V.- Subrogation de l'adjudicataire

Par ailleurs, l'adjudicataire supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative.

Il sera réputé avoir pris toutes ses informations à ce sujet et avoir dispensé formellement le notaire instrumentant et le vendeur de toute recherche ou obligation à ce sujet.

VI.- Invitations faites à l'adjudicataire - destination du bien

L'adjudicataire sera réputé avoir été invité à vérifier, préalablement à toutes opérations, sur les plans et documents se trouvant à l'Administration communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes autres autorités publiques, spécialement en raison des éventuels plans d'aménagement, permis et/ou schémas cités le cas échéant ci-avant, si le bien objet des présentes pourra recevoir la **destination** qu'il envisage de lui donner et s'il est concerné par des prescriptions administratives ou urbanistiques ou toutes autres restrictions au droit de propriété, notamment en matière de situation aux plans et schémas d'aménagement du territoire (et les conséquences qui en résultent), de voirie, de servitudes publiques, d'expropriation, d'alignement, de recul, de périmètres "Seveso", et caetera.

L'adjudicataire sera également réputé avoir été informé de l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes à propos de la définition et de la portée de la zone dont question ci-dessus.

L'adjudicataire assumera toute responsabilité au sujet des informations ainsi prises et recueillies et restera dès lors sans recours contre le vendeur.

VII.- Permis d'environnement

Le vendeur sera réputé avoir déclaré que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, en sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

VIII.- Cession de permis

A l'occasion de la vente du bien objet des présentes, il ne s'opère pas de cession de permis au sens de l'article D.IV.92 du Code précité.

Etat du sol

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du **14 février 2024**, soit moins d'un an à dater du premier acte relatif à la cession objet des présentes, indique que le bien n'est pas 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 sols (Art. 12§2, 3), qu'il n'est pas concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) et énonce textuellement ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), avant la formation du contrat de cession.

Dans le cadre de la vente du bien objet des présentes, la destination ou l'usage qui lui est donné, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, est : «**Résidentiel**». Cet usage n'est pas contractualisé en ce sens qu'il ne revêt pas un caractère substantiel de la chose vendue. Le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, le prix d'adjudication sera réputé avoir été obtenu en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire sera réputé avoir accepté expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage précité ou de tout autre qu'il entendrait assigner au bien. L'adjudicataire sera réputé avoir été avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en

l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Le vendeur sera réputé avoir déclaré, sans que l'adjudicataire puisse exiger de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

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.

Nonobstant l'existence d'une éventuelle pollution du bien, le vendeur et l'adjudicataire seront réputés avoir décidé de ne pas faire usage de la faculté de se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils seront également réputés avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon.

L'adjudicataire sera réputé reconnaître que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information lui incombant avant la période d'ouverture des enchères. En outre, l'adjudicataire sera réputé avoir irrévocablement renoncé à postuler la nullité de l'adjudication.

Aléas d'inondation

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

A ce sujet, la lettre prévatée adressée par la Commune (dans laquelle se situe le bien objet des présentes) au notaire soussigné indique que le bien ne

se situe pas dans une zone à risque, au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Le notaire instrumentant a cherché à consulter la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon, et ce via les accès internet disponibles.

De cette démarche, il résulte que la cartographie précitée a pu être consultée et il en ressort que le bien **ne semble pas se situer dans une zone à risque**, au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances **mais semble longé par une zone situé en zone d'aléa d'inondation faible (route entre le lac et le bien vendu) .**

Les accès internet pour la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon sont disponibles sur le site Géoportail de la Wallonie.

Notification à l'observatoire foncier wallon

Les dispositions relatives à l'observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'agriculture, imposent au notaire de notifier audit observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole ».

Des éléments en possession du notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens objet de la vente - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, il semble résulter que les biens vendus ne sont ni des biens situés en zone agricole ni déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans en sorte qu'il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

CERTIBEAU

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à l'eau avant le premier juin deux mille vingt et un et qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun certibeau.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient

définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée. Il est par ailleurs précisé que le créancier requérant n'assume aucune obligation d'assurance du bien vendu.

Assurance des entrepreneurs

Le requérant déclare :

a) qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance telle que visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs ;

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Condition suspensive de crédit

La présente vente **ne pourra pas** être soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit par l'adjudicataire.

Intérêts de retard

En cas de retard de paiement de l'adjudicataire, l'intérêt de retard visé à l'article 27 des conditions générales sera calculé au taux de dix (10) pour cent par an.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

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

l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

électronique prévu sur le site ;

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

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

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

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au créancier requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier requérant 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 créancier requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier requérant, 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 créancier requérant 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 créancier requérant doit payer :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

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

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour

lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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-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).

Les conditions spéciales ci-après et/ou le procès-verbal d'adjudication sont susceptibles d'apporter des dérogations aux dispositions du présent article, notamment pour le cas où le prix de l'adjudication, réel ou prévisible, serait inférieur à trente mille euros (30.000,00 €).

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

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

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

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

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 24 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 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix du ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

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

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le créancier requérant 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 ou le créancier requérant 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 créancier requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur ou le créancier requérant 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 ou le créancier requérant 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 ou aux créanciers 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

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

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

Confirmation de l'identité

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

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre

notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Droit d'écriture

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte en temps utiles.

DONT PROCES-VERBAL, établi à Auvelais, en l'étude, à la date précitée, et après commentaire intégral et lecture intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par nous, notaire.