

Dossier : [n°] CSE/GWI
2241263

Notific. 1 : —

Numéro de répertoire : 2025/ 1833

Hypo. 1 : —

Notific. 2 : —

Fonds notarial : —

Hypo. 2 : —

Reg. 1 | 2 : CRT

CRH

Perception 100,00 €

BSJ enr. : Ottignies-LLN

Reg. 3 | 4 : —

provisionnelle: 0,00 €
Annexes (forfait) :

Vente publique BIDDIT – Cahier des charges

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le vingt-et-un mai.

Devant le notaire Yves Somville à Court-Saint-Etienne.

A comparu la partie identifiée ci-dessous, laquelle a requis le notaire prénommé de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

I. PARTIE À L'ACTE.

Identité du vendeur.

Laquelle déclare ne pas cohabiter légalement.

Ci-après dénommée « **LE VENDEUR** ».

II. EXPOSE PREALABLE.

Je déclare être propriétaire des biens ci-après décrits, pour en détenir la totalité en pleine propriété.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

SRL « **N2 NOTAIRES** »

Boucle Joseph Dewez, 1.

1490 COURT-SAINT-ETIENNE

Téléphone : 010/61.22.40

info@n2notaires.be

feuillet n°

4

5/

III. DESCRIPTION DES BIENS

VILLE DE WAVRE - première division

A prendre dans plusieurs parcelles de terrains sises à front de la chaussée de la Verte Voie, cadastrées ou l'ayant été selon titre, sous la section D, numéros 159 A 2, 159 H 2, 159 K 2, 159 P 2, 159 R 2 et 159 X et cadastrées selon extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D, numéros :

- 0159A2P0000 (jardin) pour une contenance de 2a40ca ;
- 0159H2P0000 (maison) pour une contenance de 1a62ca ;
- 0159K2P0000 (pigeonnier) pour une contenance de 70ca ;
- 0159P2P0000 (maison) pour une contenance 1a20ca ;
- 0159R2P0000 (jardin) pour une contenance de 5a80ca ;
- 0159XP0000 (maison) pour une contenance de 1a20ca).

Les nouveaux Lots suivants :

-LE LOT 1A : sous teinte jaune au plan dont question ci-dessous, qui constitue la parcelle 0159H2P0000, pour une superficie d'un are et cinq centiares (1a5ca).

-LE LOT 1B : sous teinte orange au plan dont question ci-dessous, à prendre en partie dans la parcelle 0159R2P0000, pour une superficie de deux ares et seize centiares (2a16ca). Tel que ce lot a reçu l'identifiant parcellaire réservé 25112D D 159 V2 P0000.

-LE LOT 2 : sous teinte verte au plan dont question ci-dessous, à prendre dans les parcelles 0159P2P0000, partie 0159K2P0000 et partie 015952P0000, pour une superficie de quatre ares et douze centiares. Tel que ce lot a reçu l'identifiant parcellaire réservé 25112D D 159 W2 P0000.

-LE LOT 3 : sous teinte bleue au plan dont question ci-dessous, à prendre dans les parcelles 0159XP0000, partie 0159A2P0000 et partie 0159K2P0000 et partie 0159R2P0000, pour une superficie de deux ares et septante-et-un centiares. Tel que ce lot a reçu l'identifiant parcellaire réservé 25112D D 159 X2 P0000.

Plan de mesurage.

Tels que ces lots font l'objet d'un procès-verbal de mesurage et de division avec plan dressé par le géomètre Philippe LEDOUX, à 1435 Mont-Saint-Guibert, en date du 18 octobre 2024, lequel plan restera annexé au présent acte, après avoir été signé « *ne varietur* » par la comparante et le notaire.

Précadastration.

L'Administration Mesures et Evaluations du Service Public Fédéral Finances a enregistré le plan de délimitation du Bien dans sa base de données sous la référence MEOW-2024-DD-01683443.

Le vendeur déclare que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

Ce plan restera annexé au présent acte mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription.

En conséquence, les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, §3 du code civil.

Revenu cadastral non indexé :

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159A2P0000 est d'un euro (€1).

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159H2P0000 est de quatre cent cinquante-trois euros (€453).

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159K2P0000 est de treize euros (€13).

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159P2P0000 est de trois cent soixante-neuf euros (€369,00).

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159R2P0000 est de trois euros (€3).

Le revenu cadastral non indexé de la parcelle 0159XP0000 est de trois cent cinquante-six euros (€356,00).

Le revenu cadastral des nouveaux lots issus du procès-verbal de bornage dont question ci-dessus n'est pas encore déterminé à ce jour.

Les parties déclarent que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Le vendeur déclare ne pas avoir réalisé de travaux susceptibles, à sa connaissance, d'entraîner une révision du revenu cadastral ou pour lesquels une déclaration de fin de travaux doit encore être réalisée auprès de l'administration du cadastre.

Les parties ne peuvent pas garantir que ce revenu ne sera pas indexé ou révisé.

Contrats de raccordement.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Origine de la propriété.

feuille n°



(en snab)

9 H

1



feuille n° 3

4
1

Titre.

L'Adjudicataire se satisfait de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger qu'une expédition des présentes à ses frais.

MODALITÉS DE LA VENTE

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

Mise à prix

La mise à prix est fixée comme suit :

POUR LES LOTS 1A & 1B, à savoir la maison sise au numéro 53 de la Verte Voie (lot 1A) et son jardin (lot 1B), sous teinte jaune au plan du géomètre Philippe LEDOUX dont question ci-dessus, à CENT NONANTE MILLE EUROS (€190.000,00).

POUR LE LOT 2, à savoir la maison sise au numéro 57 de la Verte Voie et son jardin, sous teinte verte au plan du géomètre Philippe LEDOUX dont question ci-dessus, à CENT NONANTE MILLE EUROS (€190.000,00).

POUR LE LOT 3, à savoir la maison sise au numéro 51 de la Verte Voie (et son jardin, sous teinte bleu au plan du géomètre Philippe LEDOUX dont question ci-dessus, à NONANTE MILLE EUROS (€190.000,00).

Enchère minimum

Le montant minimum des enchères (aussi dénommé « pas d'enchère ») est fixé à mille cinq cents euros (1.500,00-€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents euros 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 de **début des enchères** est fixé comme suit :

Pour les LOTS 1A & 1B : le mardi 8 juillet 2025 à 15 heures ;

Pour le LOT 2 : le mercredi 9 juillet 2025 à 15 heures ;

Pour le LOT 3 : le jeudi 10 juillet 2025 à 15 heures.

Le jour de **clôture des enchères** est fixé comme suit :

Pour les LOTS 1A & 1B : le mercredi 16 juillet 2025 à 15 heures ;

Pour le LOT 2 : le jeudi 17 juillet 2025 à 15 heures ;

Pour le LOT 3 : le vendredi 18 juillet 2025 à 15 heures ;

et ce, sous réserves 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 procès-verbal d'adjudication

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, dans les 10 jours ouvrables suivant la fin des enchères, sur proposition du notaire.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats acquéreurs chaque mercredi de 14 à 16 heures et chaque samedi de 10 à 12 heures, sur rendez-vous préalable pris auprès de l'étude notariale N°2 Notaires, et ce à partir du samedi 31 mai 2025 jusqu'au jeudi 17 juillet 2025 inclus.

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

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

SITUATION HYPOTHECAIRE-REGISTRE DES GAGES

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

PROPRIETE – RISQUES – ASSURANCE

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire 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.

JOUISSANCE-OCCUPATION-ABONNEMENTS-IMPOTS

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.

Le vendeur déclare que seul les lots 1A&1B sont libres d'occupation (maison sise au numéro 53).

Le LOT 2 est occupé par un locataire (maison sise au numéro 57).

- contrat de bail du 28 novembre 2012 ;
- loyer d'origine non indexé de 600 Euros ;
- pas de garantie locative ;
- pas d'état des lieux.

Le LOT 3 est occupé par un locataire (maison sise au numéro 51).

- contrat de bail du 1^{er} mai 2014 ;
- loyer d'origine non indexé de 630 Euros ;
- garantie locative de 1.260 Euros consignée sur un compte ouvert au nom du preneur ;
- procès-verbal d'état des lieux dressé le 17 mai 2014 ;

Il est précisé que le locataire d'origine selon contrat de bail n'occupe plus les lieux. Ceux-ci sont occupés actuellement par le fils du locataire.

Les conditions d'occupation et documents y relatifs sont publiés en ligne.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après complet paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

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



9

45
1

compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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.

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) sera(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.

ÉTAT DU BIEN – VICES - GARANTIES

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.

Le Vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'Acquéreur a pu lui-même constater, et qui sont, dès lors, réputés connus de lui.

L'Adjudicataire sera sans recours contre le Vendeur pour raison de vices cachés, par dérogation expresse aux articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil, mais uniquement dans la mesure où le Vendeur ne les connaissait pas.

Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

L'Adjudicataire se déclare parfaitement informé par le Vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le Bien est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés. Il se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

LIMITES – CONTENANCE

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

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour

l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

MITOYENNETÉS

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

CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES

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

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

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

L'acte du 18 janvier 1985 reçu par la notaire Philippe JENTGES, à Wavre, dont question dans l'origine de propriété ci-dessus stipule ce qui suit :

« Le titre de propriété des époux . . . stipule textuellement ce qui suit :

C. Servitude – Subrogation.

a) La partie venderesse fait observer que l'acte reçu par le notaire Van Neck le onze mai mil neuf cent trente, dont question à l'origine de propriété, contient notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit à titre de simple renseignement :

Le dit plan mentionne en pointillé rouge, la délimitation de l'immeuble vendu par . . . tous
prénommés, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le trente octobre mil neuf cent vingt-sept, immeuble faisant partie du bien ci-dessus désigné.
Servitudes.

Il sera créé sur les biens présentement vendus deux servitudes de passage à l'usage commun de tous les acquéreurs, savoir :

a) Un passage longeant toute la propriété de . . .
depuis le chemin jusqu'à la limite du jardin du lot numéro un ; ce passage ayant une largeur de un mètre quatre-vingts centimètres environ à partir du chemin sur une longueur de vingt-cinq mètres cinquante centimètres environ et une largeur d'un mètre au-delà de cette dernière limite.

b) un passage de deux mètres trente-cinq centimètres environ partant du chemin et aboutissant à la limite de la cour du bien numéro trois. Ces deux passages respectivement figurés en rouge et en pointillé noir au plan ci-annexé.

b) la partie acquéreuse reconnaît avoir reçu de la partie venderesse un exemplaire de la convention sous seing privé datée du quatorze septembre mil neuf cent quarante-neuf entre . . . ainsi libellé :

Croquis des trois propriétés réunies, la partie marquée au moyen au moyen de hâchures à l'encre noire marque l'ancien passage et la partie marquée au moyen de hâchures à l'encre rouge marque le nouveau passage.

*Les soussignés : propriétaires
respectivement des trois biens sur le croquis ci-dessus, si à Stadt, Wavre, n°68, n°69
et n°70 ont convenu ce jour de supprimer le passage marqué par les hachures à
l'encre noire. De ce fait, ce passage est et ce respectivement à la limite de chacun des
immeubles, l'entière propriété de chacun des propriétaires.*

*En compensation, chacun des propriétaires aura le droit d'emprunter le
passage marqué par les hachures à l'encre rouge sur le croquis.
Les trois propriétaires ci-dessus entendent faire marquer cette convention par tout
nouveau acquéreur à présent et à venir.*

*c) sous réserve de la responsabilité de l'apartie venderesse pour faits
antérieurs aux présentes, la partie acquéreuse sera subrogée dans les droits et
obligations de la partie venderesse résultant des stipulations ci-avant rappelées et
reproduites sub a) et b) et du plan annexé à l'acte précité du onze mai mil neuf cent
trente ».*

L'acte du 29 décembre 1998 reçu par le notaire Bernard HOUET, à Wavre, dont
question dans l'origine de propriété ci-dessus stipule ce qui suit :

*« NOTE DE SERVITUDES : reprise au plan ci-annexé.
Le présent procès-verbal remplace et annule toutes les conventions antérieures
créées depuis l'acte du onze mai mil neuf cent trente rappelé ci-avant, jusqu'à ce jour.*

*Il est créé une servitude de passage à pied et carrossable, réciproque, de deux
mètres trente-cinq centimètres de large (A) au profit des fonds sur lesquels elle
s'exerce depuis la rue de la Verte Voie jusqu'à la limite telle que dessinée. En outre,
cette servitude est également établie au profit des fonds appartenant à*

*(159 x) à l'effet de donner accès au car-port existant. Cette servitude devra
en tout temps rester libre de tous véhicules afin de laisser le passage.
EN prolongement, il est créé une servitude de passage d'un mètre de large (B) sur le
fonds 15A92) et sur le fonds succession 159 z) au profit des fonds*

*(159 y et 159 k2) et succession : 159 z) telle qu'elle est représentée
au plan ».*

Nouvelles servitudes :

Il est ici précisé que le procès-verbal de mesurage et de division dressé par le
géomètre Philippe LEDOUX en date du 18 octobre 2024 reprend les servitudes
existantes dont question ci-dessus (servitudes constituées sur la base du plan repris
au procès-verbal de mesurage-bornage dressé le 10 décembre 1997 par les
géomètres Godeau et Viale).

Une nouvelle servitude de vue grevant la parcelle 159^{E2} au profit de la
construction établie sur la parcelle 159 V est constituée. Elle concerne les deux baies
sises au rez-de-chaussée.

Une nouvelle servitude de passage d'une largeur d'un mètre grevant le
nouveau lot 3 au profit des nouveaux lots 1A & 1B est constituée. Il est également
précisé que la servitude de passage existante d'une largeur d'un mètre grevant les
parcelles 159 A2 et 159 Z suivant le procès-verbal du 10 décembre 1997 dont
question ci-dessus est étendue à l'usage des lots 1A & 1B uniquement sur l'assiette
comprise sur la parcelle 159A2, faisant partie du lot 2.

Ces nouvelles servitudes figurent au plan dressé par le géomètre Philippe LEDOUX en date du 18 octobre 2024.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

a. Prescriptions urbanistiques

1. INFORMATION GENERALE

Sans décharger pour autant le vendeur conformément à ses obligations en matière d'urbanisme reprises notamment ci-dessous, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que son attention a été attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Contrôle subsidiaire du Notaire

Le Notaire soussigné rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;
- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- cette obligation n'intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles.

- son intervention 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...).
- il n'appartient en effet en aucune façon au Notaire soussigné d'inspecter le bien vendu « avec bêche et foreuse » pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il appartient en outre aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que :

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

2. LETTRE DE LA COMMUNE ET INFORMATIONS

Le courrier de la Ville de Wavre adressé au notaire Somville, soussigné, en date du 21 janvier 2025, dont l'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie, stipule textuellement ce qui suit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations relative à un ensemble de biens sis à Wavre, Stadt, 70, Chaussée de la Verte Voie, 51, 53, 57 et 53+ cadastré Wavre Division 1, section D n°159 A 2(JARDIN) - 159 H2 (MAISON-0005)- 159 K2(PIGEONNIER-1958)- 159 P2 (MAISON0005)- 159 R2(JARDIN) - 159 X (MAISON-0005) appartenant à
- nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 § 1^{er} — 1° et 2° et aux articles D.IV.1 § 3-1° et D.IV.97 relatifs aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1, du Code du Développement territorial. L'ensemble de biens en cause :

1. Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - zone gérée par les articles D.II.23.42 - 1° et D.II.24 du CoDT;

2. Bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées — le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone HO1 au plan de secteur;

3. Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide ;

4. N'est pas concerné par les articles D.1V.57 et D.1V.58 du CoDT;

5. Ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.1V.57-3° du CoDT;

L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Les biens en cause ont fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

➤ Dossier 89/188 autorisé le 04/07/1989 et délivré à . Verte Voie, 57 à 1300 WAVRE en vue de transformer une habitation — parcelle 159 P2;

➤ Dossier 02/061 autorisé le 21/05/2002 et délivré à Chaussée de la Verte Voie, 65 à 1300 WAVRE en vue de construire un garage - parcelle 159 K2 ;

En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble ».

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT »), le vendeur déclare sur la base de la lettre de la ville dont mention ci-dessus ainsi que sur base de la recherche effectuée sur le site du Géoportail wallon, que :

1. Aménagement du territoire

- le bien se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

-le bien n'est pas soumis au droit de préemption ;

-le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un des périmètres 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 ;

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

- le bien n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise

souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

3. Protection du patrimoine

-le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

4. Données techniques – Équipements

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage », et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

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

5. Zones à risque

-le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

-conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien n'est passité en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique.

6. Patrimoine naturel

-le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Permis et autorisations

Le Vendeur déclare que le Bien :

- n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ;
- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 4 juillet 1989 et relatif à la transformation d'une habitation (parcelle 159 P2) et d'un permis d'urbanisme en date du 21 ai 2002 et relatif à la construction d'un garage (parcelle 159K2).

Le notaire instrumentant rappelle :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

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

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

3. SITUATION EXISTANTE

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné



par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci à l'exception de ceux visés par le permis de constructions groupées dont question ci-dessus.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur garantit qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation et jardin. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1^{er} à 3, et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4.

b. Observatoire foncier

Le notaire a l'obligation de notifier à foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procèdera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

c. Droit de préemption - autorisation

Le bien objet de la présente vente n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

e. Code wallon de l'habitation durable

Les comparants déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

-sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs

personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et pour les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²), pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants et habitations légères.

Ceci ne s'applique cependant pas :

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes ;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code, liées par un contrat de colocation.

-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 ;

-sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage, ni de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m², loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ni ne consiste en une habitation légère au sens dudit code.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

d. Environnement – Gestion des sols pollués – Energie

1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), ne contient pas d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

2. ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 2 décembre 2024 énoncent chacun notamment ce qui suit :

« **SITUATION DANS LA BDES**

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



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

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

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

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication, du contenu des extraits conformes.

B. Déclaration de destination

L'adjudicataire entendra affecter le bien à l'usage suivant : «Résidentiel ».

C. Déclaration de non-titularité des obligations

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

D. Information circonstanciée

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

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

3. CITERNE À MAZOUT

La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu ne contient pas de citerne à mazout, de sorte que la législation en la matière n'est pas applicable.

Le bien est raccordé à la distribution de gaz.

e. Dossier d'intervention ultérieure (Diu)

Le vendeur reconnaît avoir été éclairé par le Notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le 1^{er} mai 2001, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogée par le Notaire instrumentant, la partie venderesse déclare qu'il n'existe aucun dossier d'intervention ultérieure.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de

l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

f. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que les trois maisons constituent une unité PEB résidentielle au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Les certificats de performance énergétique bâtiments résidentiels ont été établis :

POUR LES LOTS 1A & 1B :

Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20250220009579 et se rapportant à la maison sise au numéro 53 a été établi par CERTI NERGIE, certificateur PEB agréé, le 20 février 2025 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : F ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 65.815 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 468.

POUR LE LOT 2 :

Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20250225017722 et se rapportant à la maison sise au numéro 57 a été établi par CERTI NERGIE, certificateur PEB agréé, le 25 février 2025 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 59.993 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 523.

POUR LE LOT 3 :

Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20250225016291 et se rapportant à la maison sise au numéro 51 a été établi par CERTI NERGIE, certificateur PEB agréé, le 30/08/2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : F ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 48.271 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 467.

g. Contrôle de l'installation électrique

Le Vendeur déclare que les maisons objets de la vente constituent une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1 du livre 1 annexé à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique et que l'installation électrique répond à la définition de la sous-section 8.4.2.1 dudit livre 1.

Dans les trois procès-verbaux des 24 février 2025, la société CERTI NERGIE a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire a reçu une copie dudit procès-verbal, l'exemplaire original sera remis après complet paiement du prix et frais.

L'Adjudicataire reconnaît être informé du fait qu'il aura l'obligation d'adapter cette installation audit Livre 1 et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique (procès-verbal d'adjudication).

h. Servitude légale fluxys

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

k. CERTIBEAU

Le Vendeur déclare :

- que le Bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertiBEau et
- qu'à sa connaissance le Bien ne fait pas l'objet d'un CertiBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire. L'Acquéreur dispense expressément le Vendeur de lui en remettre un.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE ONLINE BIDDIT

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 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.

Système 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 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 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 vendeur, compare 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 vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

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 vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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 »).

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 1251-2° de l'ancien 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

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 877 de l'ancien C.civ.).

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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est

dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);

- 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).

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

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

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

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

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 dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 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 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par

dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

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 ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

D. PROCURATION¹

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

¹Lorsque le vendeur est un pouvoir public, il ne peut pas faire usage de la procuration sauf si une délégation de pouvoir/de signature à un collaborateur notarial est prévue par un texte à valeur législative, auquel cas il conviendra alors de vérifier l'étendue de la délégation et adapter la procuration en conséquence.

1. Monsieur WINAND Grégory, collaborateur du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1

2. Tous collaborateurs de la société à responsabilité limitée dénommée « n² notaires », BCE numéro 1008.595.904, ayant son siège à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1, pouvant agir seul ou séparément.

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

Pour lequel le mandataire sub.1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions,

même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

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

DÉCLARATIONS FINALES

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.

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du domicile, du lieu et de la date de naissance des parties.

Dispense d'inscription d'office.

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Droit d'écriture.

Conformément aux articles 3 et suivants du Code des Droits et Taxes Divers, le notaire instrumentant constate que le droit d'écriture à percevoir pour le présent acte s'élève à cent euros (100,00 €).

DONT PROCES-VERBAL,

Établi en mon étude à Court-Saint-Etienne, à la date sus indiquée, et après lecture intégrale et commentée, signé par la partie comparante et nous, Notaire.

Sans retour

- 34 -

