

## **"PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup>"**

Notaires associés  
Société à responsabilité limitée  
0691.755.894 RPM Liège, division Marche-en-Famenne  
Avenue de la Toison d'Or, 67,  
B-6900 Marche-en-Famenne

---

**Le 22 mai 2025.**

À Marche-en-Famenne, en l'étude.

**Jean-François PIÉRARD**, notaire à Marche-en-Famenne, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, de la manière suivante :

**À LA REQUÊTE ET EN PRÉSENCE DE :**

(...)

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).

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b><u>A. Conditions spéciales de vente</u></b> |
|------------------------------------------------|

**Coordonnées de l'étude**

SRL « PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup> »

Avenue de la Toison d'Or, 67

6900 Marche-en-Famenne

Tel : 084/320.320.

Mail : [info@pierard-dumoulin.be](mailto:info@pierard-dumoulin.be)

**Description du bien**

**COMMUNE D'EREZEE - quatrième division - SOY**

1/ Une terre sise en lieu-dit « Les Auneux », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro **1213LP0000**, d'une superficie de cinq hectares vingt-sept ares quatre-vingt-trois centiares (5 ha 27 a 83 ca). Revenu cadastral : 221,00 euros.

2/ Un bois sis en lieu-dit « Les Auneux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro **1213MP0000**, d'une superficie de cinquante-six ares huit centiares (56 a 08 ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

Le tout formant un ensemble pour une contenance cadastrale de 5 hectares 83 ares 91 centiares.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

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

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

Le vendeur déclare que le bien ne sert pas de logement principal de la famille au sens de l'article 215 de l'ancien Code civil.

#### **DÉSIGNATION DU DERNIER TITRE TRANSCRIT.**

Cette propriété est reprise dans le dernier titre transcrit, étant l'acte de vente reçu par le notaire Louis d'Harveng le 27 novembre 1967, dont question ci-après, sous la désignation suivante :

#### **« COMMUNE DE SOY**

*Une parcelle de prairie cadastrée sous Commune de SOY, Section de Ny, section B, numéros 1213c et 1213d et partie des numéros 1268a et 1269a, pour une superficie de cinq hectares quatre vingt quatre ares six centiares (5ha 84a 6 ca) telle que cette parcelle figure au plan ci-annexé. »*

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

(...)

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **NONANTE-CINQ MILLE EUROS (95.000,00 €)**.

#### **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.

#### **Condition suspensive**

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

#### **Intérêts de retard**

Le taux d'intérêt en cas de retard de paiement est fixé à **dix pour-cent (10 %)** l'an.

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

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 9 juillet 2025 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**

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 **mercredi 16 juillet 2025 à 17 heures.**

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec l'étude « **PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup>** » (Monsieur Guillaume DUMOULIN – téléphone: 084/320.336 – e-mail: gdu@pierard-dumoulin.be).

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.

#### **Publicité**

La publicité de la vente publique sera assurée par voie d'affiches et/ou d'insertions.

Il sera procédé à l'insertion, à deux reprises, d'une annonce résumée dans un ou plusieurs journaux quotidiens et des annonces dans des journaux régionaux, savoir dans :

- quotidien régional : "L'Avenir du Luxembourg" ;
- hebdomadaire régional : "Vlan" ;
- sites internet : [www.notaire.be](http://www.notaire.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), et [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le vendeur déclare que bien mis en vente est libre de bail et de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

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.

### **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.

### **État 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.

### **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 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 de celles qui seraient éventuellement reprises ci-après.

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**

Pas d'application sur cette vente.

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>CONDITIONS PARTICULIÈRES</b> |
|---------------------------------|

Du titre de propriété du bien étant l'acte de vente reçu par le notaire Louis d'Harveng, alors à Thon-Samson, à l'intervention du notaire De Byser, à Aardooie, en date du 27 novembre 1967, dont question à l'origine de propriété, il est textuellement repris ce qui suit :

#### **« CONDITIONS SPÉCIALES**

*La présente vente est en outre conclue aux conditions spéciales ci-après, lesquelles constituent, tant ensemble que séparément, des conditions expresses sans lesquelles celle-ci n'eût pas été consentie :*

#### **1<sup>o</sup>- Nature des biens vendus :**

*Les vendeurs déclarent que le bien vendu constitue essentiellement une parcelle de prairie et n'a nullement la nature de terrain à bâtir, ce que les acquéreurs reconnaissent expressément, c'est pourquoi, ces derniers, parfaitement éclairés par les vendeurs et le notaire soussigné, sur les dispositions de la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux relative à l'aménagement du territoire e à l'Urbanisme et spécialement celles concernant le permis de lotir et de bâtir, feront leurs, à l'entière décharge des vendeurs, toutes démarches, demandes d'autorisation et autre formalités*

*nécessaires, auprès de toute autorité ou organisme compétent, au cas où ils souhaiteraient ériger sur le bien vendu, une construction quelconque, y installer une caravane ou tout autre abri, même provisoire.*

*Ils se conformeront dès lors aux règlements et prescriptions en la matière et se soumettront aux conditions imposées par les autorités compétentes et organismes compétents, sans recours contre les vendeurs, en cas de refus d'autorisation ou si celle-ci ne leur était accordée qu'à certaines conditions spéciales.*

*2°- Voiries :*

*Le bien vendu fait partie d'un ensemble rural et boisé, de quinze hectares environ, se trouvant situé à l'est de la route de Marche en Famenne à Barvaux et tel qu'il figure au croquis situé dans le coin inférieur gauche du plan ci-annexé.*

*Cet ensemble se trouve actuellement desservi par un chemin forestier privé lequel est figuré sous teinte rouge au croquis dont question ci-avant et aux plans dressés par Monsieur Michel Normand prénommé pour être annexé aux actes de vente des parcelles prises dans cet ensemble.*

*Ce chemin privé est grevé par les vendeurs d'une servitude de passage, la plus large et la plus étendue, au profit de l'ensemble rural et boisé qu'il dessert : c'est pourquoi, lorsqu'une portion des biens vendus fait partie de ce chemin, cette portion dont les limites sont déterminées sous teinte rouge au plan annexé à l'acte de vente, est grevée d'une servitude de passage au profit de l'ensemble de la propriété.*

*Par le fait même de leur acquisition, les acquéreurs de pareille parcelle s'obligent, tant pour eux-mêmes que pour leur ayants cause et ayants droit à tout titre à :*

- a) Assurer à leurs frais, l'entretien de la partie du bien qu'ils acquièrent, grevée de ladite servitude de passage ;*
- b) La maintenir entièrement libre et en permettre en tout temps, le libre accès.*
- c) Céder gratuitement l'assiette de cette servitude aux autorités compétentes, à la première demande de celles-ci.*

*3°- Ecoulement d'eau :*

*Les drains et fossés qui peuvent exister sur le bien vendu constituent une servitude, à charge de ce bien, au profit de tous biens voisins : à ce titre, ils seront entretenus en parfait état par les acquéreurs.*

*4°- Plantations :*

*Il est convenu entre parties que tout arbre se trouvant à une distance inférieure à la distance légale des limites du bien vendu, pourra subsister.*

*La présente clause étant insérée dans les actes de vente des parcelles limitrophes, ni les acquéreurs et leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres, ni les propriétaires actuels ou futurs des parcelles contigües provenant du même ensemble boisé, ne pourront jamais exiger l'abattage de ces arbres.*

*5°- Dépôt de mitrailles ou de véhicules usagés :*

*Les acquéreurs s'engagent tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause et ayants droit à tous titres à ne jamais établir de dépôt de mitraille et autres objets usagés semblables, ni déposer quelque véhicule usagé que ce soit sur le bien vendu. »*

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations à cet égard, sans recours contre le vendeur et pour autant que cette clause concerne le bien et qu'elle soit encore d'application.

**Dispositions administratives**

**LOI SUR L'URBANISME ET STATUT URBANISTIQUE**

## **I. Mentions et déclarations prévues par l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.**

### **a. Information circonstanciée :**

1) Sur base des renseignements lui procurés par l'Administration communale de Erezée, dans sa réponse infra, le notaire soussigné déclare que:

- l'affectation prévue par le plan de secteur Marche – La Roche est la suivante: - zone agricole;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

2) Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Erezée, le 2 avril 2025.

Dans sa réponse, la Commune de Erezée fait littéralement savoir :

« (...)

« Mesdames, Messieurs,

*En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 10 mars 2025 relative à un bien sis à EREZEE/SOY, lieu-dit « Les Auneux » cadastré 4<sup>e</sup> Division section B – n° 1213L – 1213M et appartenant à (...), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99, 1<sup>er</sup> à 4<sup>o</sup> et D.IV.100 du Code du Développement Territorial (CoDTbis) :*

(1) *Le bien en cause :*

*1. Est situé*

- ***Dans le périmètre du plan communal d'aménagement révisionnel dit « zone de loisirs » à Biron, accordé par le Ministère en date du 09 juillet 2019. Un règlement a été voté par le Conseil Communal en date du 05 novembre 2019 établissant une taxe d'urbanisation applicable au 01 janvier 2020 ;***

- *en zone agricole au plan de secteur de MARCHE-LA ROCHE adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;*

(2) *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

(2) *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

(2) *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :~~

~~Ce(s) permis a (ont) respectivement été délivré(s) en vue de :~~

▪

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 éventuellement périmé : ..... portant sur la création de ..... lot(s).~~

~~(2)(3) Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) :~~

▪

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 1 suivant(s) datant de moins de deux ans :~~

■

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 2 suivant(s) datant de moins de deux ans :~~

■

*Le bien en cause n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, ne fait pas l'objet d'une procédure de classement.*

*Voir annexe.*

*Annexe concernant : EREZEE/SOY, lieu-dit « Les Auneux » — cad 4<sup>e</sup> Division - section B — n° 1213L – 1213M propriété (...)*

*Informations notariales :*

*1. au plan de secteur le bien est situé en (...)*

☒ **zone agricole pour les 2 parcelles (...)**

*2. est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :*

☐ *règlement général sur les bâtisses en site rural*

☐ *règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme*

*3. Schéma d'orientation locale*

*X Date d'Arrêté : 09/07/2019*

*X Entré en vigueur le 16/08/2019*

*Voir page 3*

*4. PASH*

☐ *Zone d'assainissement collectif (station d'épuration collective en fonction OUI — NON / égouttage existant rue . /égouttage futur prévu))*

☒ *Zone d'assainissement autonome ( périmètre reconnu, zone agricole)*

*Permis d'urbanisme :*

*Délivré le :*

*Au nom de :*

*Pour :*

*Permis de lotir :*

*Délivré le :*

*Au nom de :*

*Pour :*

*Certificat d'urbanisme n°1 n° 2 :*

*Délivré le :*

*Au nom de :*

*Pour :*

*Déclaration d'établissement de classe 3 :*

*Délivré le :*

*Au nom de :*

*Pour :*

*A notre connaissance,*

- ☐ 136bis (zones vulnérables)
- ☐ banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués
- ☐ site à réaménager
- ☐ projet d'expropriation, remembrement, ordonnance d'insalubrité, législation sur les mines, carrières et sites désaffectés
- ☐ classé, situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, repris sur une liste de sauvegarde, inscrit à l'atlas des sites archéologiques
- ☐ concerné par la carte archéologique
- ☐ inventaire du patrimoine wallon (article 192 du CWATUPE)
- ☐ Natura 2000
- ☐ périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973
- ☐ à proximité d'un site Natura 2000
- ☐ zone de prise d'eau
- ☒ **Voirie communale**
  - ☐ servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières
  - ☐ infraction
  - ☐ emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres
  - ☐ droit de préemption
  - ☐ traversé, longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux
  - ☐ Traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau
  - ☐ Zone à risque d'aléa faible moyen élevé d'inondation
- ☒ **situé à 50 mètres d'un cours d'eau non navigables dont la catégorie n'a pas été définie pour le n° 1213L**
  - ☐ lot de fond
  - ☐ le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

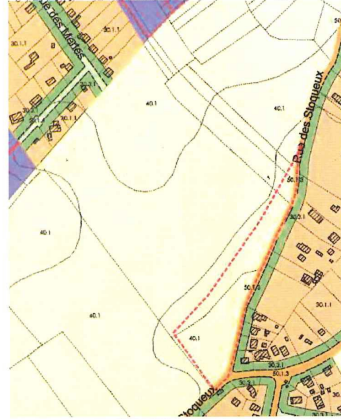
### 3. Schéma d'Orientation local – PCAR de Biron

☒ Date d'Arrêté : 09/07/2019

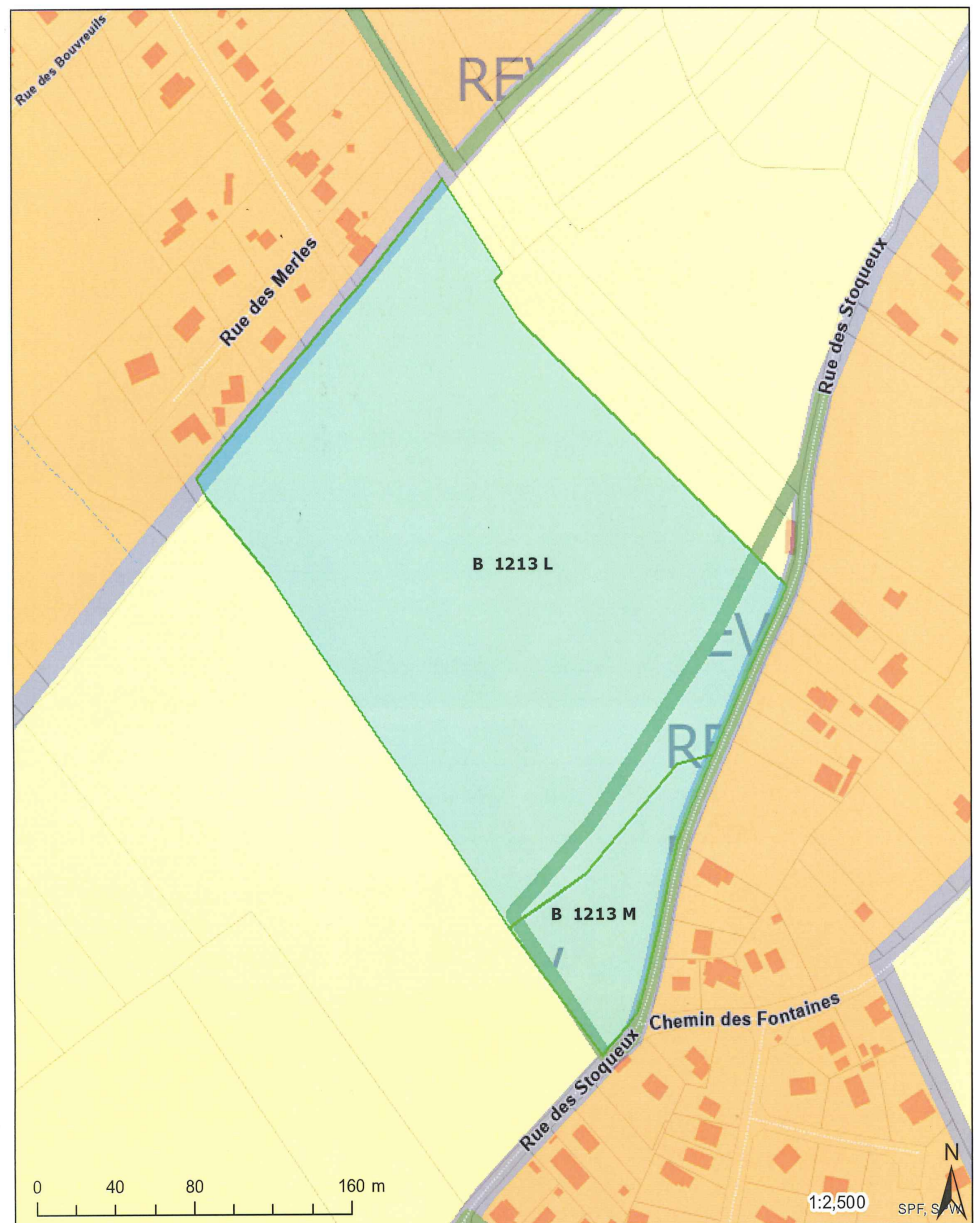
☒ Entré en vigueur le 16/08/2019

Pour plus d'information :

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php?thema=sol\\_view&details=83013-PCA-0003-03](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=sol_view&details=83013-PCA-0003-03)



| LEGENDE |                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Périmètre du PCA                                                                           |
|         | Périmètre des zones révisant le plan de secteur                                            |
|         | Limite cadastrale                                                                          |
|         | Courbe de niveau (+ cote)                                                                  |
|         | Construction existante                                                                     |
|         | Alignement                                                                                 |
|         | Front de bâtisse obligatoire                                                               |
|         | Limite extrême des constructions                                                           |
|         | Direction du faîte                                                                         |
|         | Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre semi-continu                      |
|         | Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert                            |
|         | Recul minimal et maximal des constructions                                                 |
|         | Zone de construction mixte (résidentielle - parc privé)                                    |
|         | Zone de construction secondaire                                                            |
|         | Zone de cour ouverte                                                                       |
|         | Zone de cour fermée                                                                        |
|         | Zone de cours et jardins                                                                   |
|         | Zone de constructions communautaires                                                       |
|         | Zone de parking arboré                                                                     |
|         | Zone de loisirs avec hébergement - Programme individuel avec maintien du couvert boisé     |
|         | Zone de loisirs avec hébergement - Programme collectif avec maintien du couvert boisé      |
|         | Zone de loisirs avec hébergement - Programme collectif avec maintien ou caractère agricole |
|         | Zone de loisirs récréative                                                                 |
|         | Zone tampon arborée                                                                        |
|         | Zone de loisirs à vocation d'espaces verts (ouvert)                                        |
|         | Zone agricole                                                                              |
|         | Zone forestière                                                                            |
|         | Zone d'espaces verts                                                                       |
|         | Zone naturelle                                                                             |
|         | Voie de transit (N/B6)                                                                     |
|         | Voie de liaison                                                                            |
|         | Voie de circulation locale                                                                 |
|         | Voie de desserte locale                                                                    |
|         | Chemin agricole et forestier                                                               |
|         | Zone blanche                                                                               |
|         | Périmètre de réservation de voie de desserte locale                                        |
|         | Périmètre de réservation de voie lente                                                     |
|         | Accès à préserver                                                                          |
|         | Carrefour à aménager                                                                       |
|         | Principes de développement du réseau cyclable                                              |
|         | Permis de lotir                                                                            |
|         | Cours d'eau                                                                                |
|         | Fleur d'eau                                                                                |



Auteur: Aline PIERARD

Date: 13/03/2025



Le SPF Finances (AGDP) est l'auteur du plan cadastral. Un droit d'auteur existe. Nous vous référons à la licence opendata ([https://finances.belgium.be/sites/default/files/Licence\\_plan\\_opendata\\_FR.PDF](https://finances.belgium.be/sites/default/files/Licence_plan_opendata_FR.PDF)) ainsi qu'aux limitations de garanties et aux exclusions de responsabilité. Le plan cadastral imprimé n'a pas été modifié par l'application du GIG.

(...). ».

b) Absence d'engagement :

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 du CoDT.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, à l'exception de ce qui suit.

En signant le procès-verbal, l'adjudicataire sera censé avoir pris ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien, objet des présentes, pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

Le vendeur déclare en outre, conformément à l'article D.IV.99, § 1er, 4°, qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal de constat d'infractions n'a été dressé à ce jour, et qu'il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien.

Le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, par la signature du procès-verbal, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien 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 a pu 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 ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;

- les mesures de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immobilier de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

c) Information générale :

Il est rappelé que :

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

- 2) il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- 3) l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

**II. Les périmètres visés aux articles D.II.31 § 2 et D.II.57 du CoDT**

Le notaire instrumentant signale que dans l'état actuel de la législation et des outils cartographiques publics, les périmètres de zones vulnérables, établies autour des

établissements présentant des risques d'accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ne sont pas encore fixés.

À ce sujet, le vendeur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien, objet des présentes, soit concerné par la directive européenne visée ci-dessus.

### **III. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.**

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

### **IV. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :**

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

### **V. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :**

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

### **VI. Aléa d'inondation**

Le notaire déclare que le bien :

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement.
- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

### **Données techniques – Équipements**

Le notaire déclare suivant les informations en sa possession que :

- le bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées et est repris en zone d'assainissement **autonome** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie communale non équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **CertIBEau**

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, L'adjudicataire est censé avoir déclaré prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

### **Code wallon de l'habitation durable**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de

l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, *et cetera*) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.
- Le notaire déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location et qu'il n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

**Panneaux publicitaires – Enseignes**

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

**Panneaux photovoltaïques**

Néant

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Le notaire instrumentant a rappelé aux vendeurs qu'en vertu de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer dans ses biens immeubles plusieurs travaux de constructions, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un "coordinateur de sécurité" chargé de constituer un "dossier d'intervention ultérieure" contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs. En cas de mutation de propriété, ce dossier doit être transmis au nouveau propriétaire.

Sur son interpellation, les vendeurs ont déclaré que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un "dossier d'intervention ultérieure" devait être rédigé, n'a été effectué dans les biens.

**CODE WALLON DU LOGEMENT - CITERNES À MAZOUT**

Le notaire a attiré l'attention des vendeurs sur les dispositions du Code Wallon du Logement et notamment celles relatives à :

- l'obligation d'obtenir auprès du collège communal un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- l'existence d'une réglementation relative aux citernes à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus.

Si une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus, datant de plus de 10 ans, est comprise dans la vente, les vendeurs doivent procéder à leurs frais, si cela n'a pas déjà été fait, à un test d'étanchéité et au placement d'un système anti-débordement.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

**Réservoir à gaz**

Le vendeur déclare que le bien mis en vente ne dispose pas de pareille citerne à gaz.

**Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#). Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de [classe 3](#).

**CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Néant

**INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

Néant.

**DÉTECTEURS D'INCENDIE**

Néant.

**Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.**

Le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur acquéreur de son contenu.

L'extrait conforme est daté du 10 mars 2025 et son contenu est le suivant :

« **EXTRAIT CONFORME DE LA BDES**

**N° 10741626**

**VALIDE JUSQU'AU 10/09/2025**

**PARCELLE CADASTRÉE À EREZEE 4 DIV/SOY/ Section B parcelle n° 1213L000**

**RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL 'DERNIERE SITUATION »**

*Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **10/03/2025**. La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.*

**PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES**

*(Image dudit plan).*

**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**

**MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)**

*Néant*

**MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)**

*Néant*

**DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)**

*Néant ».*

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il a bien été informé par le vendeur, avant la formation du contrat de vente, du contenu repris ci-avant. En outre, à l'adjudication définitive, l'adjudicataire recevra une copie des extraits.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir déclaré qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la destination suivante : « **Agricole** ». Les parties déclarent qu'elles décident de ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le vendeur est censé avoir déclaré ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens du décret.

Le vendeur est censé avoir déclaré, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il est censé confirmer qu'il n'est pas visé par une

décision de l'administration prise sur base de l'article 26 du décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, du même décret.

Les parties par la signature du procès-verbal, seront censées avoir déclaré également que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les sanctions civiles, pénales et administratives pour les cas où les obligations reprises dans le décret ne sont pas respectées.

#### **AIDE AU LOGEMENT**

Le requérant, ou leur représentant, déclarent avoir été informés antérieurement des dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement, relatifs aux aides aux personnes physiques et à leurs conditions d'octroi ainsi que des dispositions de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009, fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire de l'aide en cas de non respect des conditions d'octroi de cette aide.

Le notaire soussigné a interrogé formellement le requérant sur l'existence d'une attribution d'une aide régionale relative au bien mis en vente.

Ce dernier déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide visée aux dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement.

#### **Responsabilité décennale**

L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

#### **Assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.**

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

La responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Par la signature du procès-verbal, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Par ailleurs, le requérant nous a déclaré qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

#### **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.

### **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.

### **CESSION DE SALAIRE**

En garantie de la bonne exécution des obligations dérivant du présent cahier des charges et sans préjudice aux recours ci-avant prévus, l'adjudicataire cède au vendeur, par le seul fait de l'adjudication et à concurrence des sommes exigibles en vertu de celle-ci, toute la partie cessible de ses traitements, salaires, appointements, remises et commissions, indemnités ou gratifications chez tous ses employeurs actuels ou futurs, ainsi que de toutes sommes généralement quelconques pouvant lui revenir ou lui être dues pour quelque cause que ce soit du chef de son travail.

La signification de cette cession de salaire pourra se faire sur la base d'un extrait du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication contenant, outre le texte du présent paragraphe, l'indication du notaire instrumentant, la date du procès-verbal de vente, l'identité des débiteurs, le montant du prix d'adjudication et des frais, le taux de l'intérêt et la formule exécutoire.

### **FRAIS POUR ÉLECTION DE COMMAND ET RATIFICATION**

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incomberont exclusivement à l'adjudicataire. Ils sont fixés forfaitairement à trois cent cinquante euros (350,00 €).

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Quand bien même il ne résiderait pas à l'étranger, à défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du notaire soussigné.

## **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 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **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 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 cinq (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 dix (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 adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

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

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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### **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 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 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.

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir

dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée

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

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. Procuration**

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

- 1) Monsieur Vincent RASE, licencié en notariat, domicilié à Humain (Marche-en-Famenne), rue du Gerny, 17;
- 2) Monsieur Vincent RENARD, employé, domicilié à Hives (La Roche-en-Ardenne), 15/C.
- 3) Madame Aline DURAY, employé, domiciliée à 6900 Marche-en-Famenne, Chaussée de Marenne, 40 ;
- 4) Monsieur Guillaume DUMOULIN, employé, domicilié à Petit Barvaux, 55, 6940 Barvaux,
- 5) Mademoiselle LEMAYLLEUX Laetitia, employée, domiciliée à 6940 Durbuy (Wéris), rue du Broux, 9 ;
- 6) Mademoiselle Romane LALLEMAND, employée, domiciliée à Vieille Route de Liège, 80, 6900 Marche-en-Famenne.
- 7) Madame Frédérique NOEL, employée, demeurant à 4500 Huy, Chaussée des Forges, 136 ,
- 8) Madame Mathilde BRILOT, employée, domicilié à 6951 Bande, Sausset, 4B.
- 9) Monsieur Arnaud NOIRHOMME, employé, domicilié à Rue Mont de Fontaine, 19B, 4190 Ferrières.

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

Pour lesquels le mandataire sub 2) 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 du 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.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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

adjudé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

**Confirmation de l'identité**

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

**DROIT D'ÉCRITURE – CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS**

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00€), hors taxe sur la valeur ajoutée, payé sur déclaration du notaire instrumentant.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 29 avril 2025.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude, à Marche-en-Famenne, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par les vendeurs et les notaire.**

**(Suivent les signatures)**

**CERTIFIEE CONFORME**