Type d'acte	*: Cahier des charges Biddit*
Barème	*:*
N° de répertoire	*: 2026*
N° de dossier	*: JPH/2262046*
Hypothèques	*: Oui*

CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

Le cinq novembre deux-mille vingt-six, je soussigné, Maître **Jean-Philippe HENRY**, notaire à la résidence de Lens, exerçant sa fonction dans la Société à Responsabilité Limitée « ACTALEX, notaires associés – geassocieerde notarissen » ayant son siège à Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux n° 1, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

Identité du propriétaire

La « COMMUNE DE [COMMUNE] », ayant ses bureaux à [CP] [COMMUNE], [ADRESSE] et inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° [N° BCE].
Ici représentée par :
-son Bourgmestre, [LOCALITÉ]ieur [BOURGMESTRE], né à [LOCALITÉ] le 24 janvier 1987, domicilié à [CP] [COMMUNE], [ADRESSE],
-son Directeur Général, [LOCALITÉ]ieur [DIRECTEUR GÉNÉRAL], né à [LOCALITÉ] le 28 octobre 1968, domicilié à [ADRESSE],
Agissant en conformité avec une délibération du Conseil Communal en séance du 26 mai 2026 (maison) et du 27 avril 2026 (terrain), n'ayant fait l'objet d'aucune observation de l'autorité tutélaire dans le délai imparti, ainsi qu'une délibération du Conseil Communal en séance du 2 novembre 2026 (approbation du cahier des charges), lesquels décision resteront ci-annexées.

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

Etude des notaires associés « ACTALEX », située à 7711 Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux, 1.
Tél. : 056/56.20.40 (ligne générale)
E-mail : jean-philippe.henry@actalex.be et info@actalex.be
Gestionnaire : Maître Jean-Philippe HENRY : jean-philippe.henry@actalex.be
Site Web : https://www.actalex.be/

Description des biens

BIEN 1 (maison) :

57037 – Commune de PECQ - Troisième division – HÉRINNES-LEZ-PECQ – Matrice délivrée le 28/07/2026

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise **Chaussée D'Audenarde numéro 417**, cadastrée selon titre section B numéro 279/M/3 et d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section **B**, numéro **279M3 P0000**, pour une contenance identique de huit ares septante centiares (8a 70ca).
Revenu cadastral non-indexé : quatre cent vingt-six euros (€ 426,00).
Ci-après dénommé : « BIEN 1 » ou « MAISON ».

BIEN 2 (terrain) :

57062 – Commune de PECQ - Première division – PECQ – Matrice délivrée le 24/08/2026

Une parcelle de terrain, sise à front de la rue de l'Escalette (autrefois numéro 2 comme maison d'habitation), cadastrée selon titre et sous plus grand section B numéro 717/E et d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 717EP0000, pour une contenance suivant mesurage ci-après vanté de deux ares vingt-trois centiares nonante-quatre décimilliares (2a 23ca 94dm²) et portant l'identifiant parcellaire réservé : section **B** numéro **717 F P0000**.
Revenu cadastral non-indexé : indéterminé suite à division.

Plan de mesurage

Tel que ce bien figure en tant que LOT 1 teinte jaune au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert [GÉOMÈTRE-EXPERT] à [LOCALITÉ] le 20/03/2026, dont un exemplaire restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et

le notaire.
Ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation du Patrimoine sous la référence numéro **57062-10281** et n'a plus été modifié depuis.
Ce plan sera annexé aux présentes mais ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement ni à celle de transcription au Bureau Sécurité Juridique. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3ème alinéa, 2° du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, §3 du code civil.
Ci-après dénommé : « BIEN 2 » ou « TERRAIN ».

Le BIEN 1 et le BIEN 2 sont également dénommés ensemble « LE BIEN ».

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.

Origine de propriété trentenaire
BIEN 1 : le bien appartient au vendeur pour l'avoir acquis des consorts 1/[PROPRIÉTAIRE 1], 2/[PROPRIÉTAIRE 2], 3/[PROPRIÉTAIRE 3], à la suite d'un acte de vente reçu par le notaire [NOTAIRE], alors à [LOCALITÉ] et le notaire [NOTAIRE], alors à [COMMUNE], le 4 mai 2006, transcrit à [LOCALITÉ] sous la formalité 42-T-18/05/2006-08815.
Auparavant, ce bien appartenait aux époux [ANCIENS PROPRIÉTAIRES] à [LOCALITÉ] pour l'avoir acquis des époux [ANCIENS PROPRIÉTAIRES] à [LOCALITÉ] aux termes d'un acte reçu par le notaire Gustave [COMMUNE]UEREAU à [LOCALITÉ] le 10 juin 1924, transcrit à [LOCALITÉ] le 5 juillet suivant, volume 4.711 n° 25.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] est décédée le 22 octobre 1937 laissant pour héritiers légaux ses deux enfants [NOM] : 1. [PRÉNOM],

époux de [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] à [LOCALITÉ], et 2. [PRÉNOM], épouse [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] à [LOCALITÉ], sous réserve des droits en usufruit revenant à son époux survivant.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] est décédé le 13 janvier 1959 laissant pour héritiers légaux ses deux enfants [NOM] :
1. [PRÉNOM], épouse [CONJOINT] à [LOCALITÉ], et 2. [PRÉNOM], épouse [CONJOINT] à [LOCALITÉ], sous réserve de l'usufruit éventuel revenant à son épouse survivante en vertu d'un contrat de mariage reçu par le notaire Gustave [COMMUNE]UEREAU à [LOCALITÉ] le 6 août 1927.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] est décédé à [LOCALITÉ] le 1er février 1978 laissant pour héritières légales et réservataires sa fille, [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] pour moitié indivise, et ses deux petites-filles, [ANCIENS PROPRIÉTAIRES] chacune pour un quart indivis.
De plus, par ce décès l'usufruit éventuel de [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] est devenu réel.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] et ses deux filles, [ANCIENS PROPRIÉTAIRES], ont cédé leurs droits dans le bien à [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] aux termes d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le 22 mars 1978, transcrit à [LOCALITÉ] le dix-huit avril suivant, volume 10.574 n° 46.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] est décédée à [LOCALITÉ] le 30 avril 1999 laissant pour héritiers légaux et réservataires ses trois enfants prénommés, [PROPRIÉTAIRES], ensemble pour la nue-propriété, ainsi que son époux survivant pour l'usufruit tant en vertu de la loi qu'en vertu d'un contrat de mariage reçu par le notaire Gustave [COMMUNE]UEREAU à [LOCALITÉ] le 25 janvier 1938.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] a renoncé à cet usufruit aux termes d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le 31 mars 2006, transcrit à [LOCALITÉ] le 10 avril suivant sous le n° 42-T-10/04/2006-6566.

BIEN 2 : le bien appartient (sous plus grand) au vendeur pour l'avoir acquis de Madame [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] à la suite d'un acte reçu par le Comité d'Acquisition d'immeubles à [LOCALITÉ], le 25 avril 2022, transcrit au Bureau Sécurité Juridique [LOCALITÉ] sous la formalité 42-T-06/05/2022-05834.

Le bien appartenait à Madame [ANCIEN PROPRIÉTAIRE], précitée, pour l'avoir acquis de [LOCALITÉ]ieur [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] et son épouse, Madame [ANCIEN PROPRIÉTAIRE], à la suite d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE], alors à [LOCALITÉ], le 9 septembre 2005, transcrit à [LOCALITÉ] sous la formalité 42-T-20/09/2005-14884.
Auparavant, ce bien appartenait aux consorts [NOM] : 1.

[PRÉNOM 1], 2. [PRÉNOM 2] et 3. [PRÉNOM 3], pour l'avoir recueilli en indivision dans la succession de leur mère [ANCIEN PROPRIÉTAIRE], décédée à [COMMUNE] le 27 mars 1964.
Les consorts [NOM] ont fait donation du bien à [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] et à [ANCIEN PROPRIÉTAIRE], chacune pour moitié, aux termes d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le 29 octobre 1975, transcrit à [LOCALITÉ] le 10 novembre suivant, volume 10.128 n° 22.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] a cédé ses droits indivis à [ANCIEN PROPRIÉTAIRE], épouse [CONJOINT] à [LOCALITÉ] (France), aux termes d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le 1er juillet 1983, transcrit à [LOCALITÉ] le 16 août suivant, volume 11.599 n° 20.
[ANCIEN PROPRIÉTAIRE] a vendu le bien aux époux [ANCIENS PROPRIÉTAIRES] aux termes d'un acte reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le 19 octobre 1998, transcrit à [LOCALITÉ] le 4 novembre suivant, volume 15.142 n°26.

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété repris ci-avant.

Mise à prix
BIEN 1 : La mise à prix s'élève à **CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (180.000,00€).**
BIEN 2 : La mise à prix s'élève à **VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (27.500,00€).**

Enchère minimum
L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00€). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Intérêts de retard
Toute somme impayée dans le délai prévu sera productive, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, d'un intérêt annuel de 10%, à calculer prorata temporis.

Début et clôture des enchères
Le jour et l'heure du **début** des enchères est :
- **BIEN 1** : le lundi 14/12/2026 à 13 heures.
- **BIEN 2** : le lundi 14/12/2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est :
- **BIEN 1** : le mardi 22/12/2026 à 13 heures.

- **BIEN 2** : le mardi 22/12/2026 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 des deux lots sera signé en l'étude du notaire [NOTAIRE] (bureau de [LOCALITÉ]) le mardi 29/12/2026 à 9 heures.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, le 29/12/2026 à 9 heures, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).

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

L'adjudication **NE SERA PAS** soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Ce dernier prendra tous renseignements utiles au préalable auprès de sa banque.

Visites

Les amateurs pourront contacter l'étude du notaire [NOTAIRE] ([ÉTUDE NOTARIALE], à [LOCALITÉ]), pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente :

- par email : [EMAIL]
- par téléphone : [TÉLÉPHONE]
- par rendez-vous préalable en l'étude (bureau de [LOCALITÉ])

BIEN 1 :

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs par rendez-vous préalable à prendre auprès de [LOCALITÉ]ieur [ÉCHEVIN], Echevin :

- par email : [EMAIL] + [EMAIL]
- par téléphone : [TÉLÉPHONE] + [TÉLÉPHONE] (urbanisme)

BIEN 2 :

Le terrain est accessible par les amateurs, sous leur seule responsabilité, lesquels prendront toutes précautions lors des visites.

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 préalable à la vente sera faite au moins dans les quatre semaines qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères sur les sites internet : www.biddit.be, www.notarimmo.be, www.vlan.be, et www.immoweb.be, sur le site internet de l'étude du notaire soussigné ([SITE WEB]) ainsi que sur les réseaux sociaux de l'étude.

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

Jouissance – Occupation
Le bien (**BIEN 1** et **BIEN 2**) est vendu libre de toute occupation.
L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.
Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.
L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.
Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.
L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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.

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.
Le ou les adjudicataires paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble.
L'adjudicataire versera en même temps que le prix de vente sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours.

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

BIEN 2 : le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :

> « Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas de servitudes particulières et n'en avoir conféré aucune.
>
> Cependant, l'acquéreuse est avisée et fera son affaire personnelle du contenu de l'acte de vente des maisons voisines, numérotées 10 et 12, reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le vingt-deux août mil neuf cent nonante-quatre, lequel stipule littéralement :
>
> *« Madame [ANCIEN PROPRIÉTAIRE] prénommée, représentée comme dit est, concède par les présentes à la partie acquéreur qui accepte tant pour elle-même que pour ses ayants droit et ayants causes une double servitude de passage pour piétons longeant de part et d'autre les immeubles sis à [COMMUNE], numéros 2, 4, 6 et 8, dont elle reste propriétaire. Cette double servitude de passage, partant du [RUE] afin de donner accès au bien présentement vendu, sera gratuite et perpétuelle ».*
>
> L'acquéreuse fera également son affaire personnelle du contenu d'un acte de partage reçu par le notaire [NOTAIRE] à [LOCALITÉ] le cinq décembre mil neuf cent dix-huit, lequel stipule littéralement :
>
> *« Pour accéder au puit mitoyen marqué au plan susvisé, l'attributaire du premier lot aura gratuitement et à perpétuité le droit de passer sur le deuxième lot comme il est indiqué par le pointillé rouge. Ce passage d'une largeur d'un mètre devra être constamment entretenu en bon état de viabilité et à ses frais par l'attributaire du deuxième lot ».*

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 de l'ancien Code civil.

Intervention du notaire

Il est rappelé ce qui suit à propos de l'intervention des notaires :
- leur obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques ne se rapportant pas au contrat immobilier proprement dit, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration(s) diverse(s), architecte, géomètre-expert, certificateur(s), corps de métier agréé(s) etc…).
En outre, les comparants déclarent qu'ils ont pu prendre connaissance des règles applicables à la vente immobilière, entre autres par la consultation du site internet « notaire.be », et qu'ils s'estiment suffisamment éclairés à cet égard.
De manière plus générale, l'adjudicataire est informé du fait qu'il peut disposer d'autres sources d'informations utiles, notamment en consultant le site de la Région wallonne https://www.wallonie.be ou encore le site de l'administration

fédérale https://www.belgium.be, ce dernier renvoyant par ailleurs aux différents sites des services publics fédéraux (Economie, Finances, Justice, Mobilité etc…).
Concernant le droit de l'urbanisme et les renseignements fournis par les administrations compétentes, il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des parties et administrations, et vantées, de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ou pour réaliser des constatation de nature technique notamment en matière de régularité urbanistique, le notaire invitant les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert,….).
Le notaire attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, 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 urbanisme de la commune où se situe le bien, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques.
Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'adjudicataire et des administrations, ce que le vendeur et l'adjudicataire déclarent bien savoir et accepter.

Dispositions administratives
Sur base des informations en notre possession, nous signalons ce qui suit :

-a- L'affectation prévue par les plans d'aménagement est **la zone d'habitat à caractère rural (BIEN 1) et zone d'habitat (BIEN 2).**

-b- Le bien ne fait l'objet d'aucun autre permis de lotir, ni d'aucun autre permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur à l'exception :
- **BIEN 2 : permis d'urbanisme délivré le 20/11/2025 pour la démolition de l'habitation**

-c- Deux courriers reçus de la [COMMUNE] datés du 30 juillet 2026 (BIEN 1) et 2 septembre 2026 (BIEN 2 – concerne la

totalité de l'ancienne parcelle B 717E), reprennent textuellement ce qui suit :

BIEN 1 :

« Le bien en cause :
- est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de [LOCALITÉ] — [LOCALITÉ] - [LOCALITÉ] approuvé par AR en date du 24.07.1981 ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (anciennement PCA - RUE) ;
*- est situé en **zone de contraintes karstiques faibles** ;*
- n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement ; pas d'axe de ruissellement concentré dans la parcelle ;
- n'est pas situé en zone Natura 2000 / à proximité d'une zone Natura 2000 ;
*- est situé en **zone de régime d'assainissement collectif** au PASH ;*
*- est **repris à la carte archéologique** ;*
Suivant les informations en notre possession, le bien :
- n'est pas classé ni inscrit sur une liste de sauvegarde ;
- n'est pas frappé d'un arrêté d'expropriation ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation ;
- bénéficie d'un accès à une voirie, équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; »

BIEN 2 :

« Le bien en cause :
- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de [LOCALITÉ] — [LOCALITÉ] - [LOCALITÉ] approuvé par AR en date du 24.07.1981 ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (anciennement PCA - RUE) ;
*- est situé en **zone de contraintes karstiques faibles** ;*
- n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement ; pas d'axe de ruissellement dans la parcelle ;
- n'est pas situé en zone Natura 2000 / à proximité d'une zone Natura 2000 ;
*- est situé en **zone de régime d'assainissement collectif** au PASH ;*
- n'est pas repris à la carte archéologique ;
Suivant les informations en notre possession, le bien :
- n'est pas classé ni inscrit sur une liste de sauvegarde ,
- n'est pas frappé d'un arrêté d'expropriation
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation ;
*- **a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 20.11.2025 pour la démolition de l'habitation** ;*
- bénéficie d'un accès à une voirie, équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; »

-d- D'autre part, le bien prédécrit sera vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par les propriétaires actuels ou antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, des services de

l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes.
L'adjudicataire devra donc prendre ses renseignements auprès de l'urbanisme quant à la régularité urbanistique actuelle dudit bien et quant au potentiel urbanistique.
L'adjudicataire est informé que la qualité de terrain à bâtir ne dépend pas d'une déclaration du vendeur mais de la délivrance par l'autorité concernée d'un permis d'urbanisme permettant la construction non susceptible d'un recours.

-e- Aucun engagement ne peut être donné 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.1er à 3 et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial. Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1er à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, notamment pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Les articles D.IV.59 et D.IV.72 permettent de faire certifier sur place, par les soins du collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux.

-f- Permis d'environnement : le bien faisant l'objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement, à l'exception de :
- **BIEN 1 : déclaration de classe 3 pour le maintien en activité d'une cuve à mazout de 3.750 litres le 18/09/2026.**
Dès lors l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement est applicable. Le notaire a donné lecture de cet article aux comparants. Les parties s'engagent à procéder aux formalités nécessaires à la cession du permis et à procéder à toutes formalités s'y rapportant.

-g- Aléa d'inondation : le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement.

-h- Equipement : le vendeur déclare qu'à sa connaissance,
- **BIEN 1** : bénéficie d'un égouttage ;
- **BIEN 2** : ne bénéficie pas d'un égouttage ;
- **BIEN 1** et **BIEN 2** : : bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Citerne à mazout ou à gaz
Le vendeur déclare qu'une citerne à mazout d'une capacité de 3.750 litres se trouve dans le **BIEN 1**.
Le vendeur remettra à l'adjudicataire, au plus tard au jour de la signature du procès-verbal d'adjudication, copie de l'attestation de contrôle de ladite cuve. L'adjudicataire prendre la cuve dans son état et fera son affaire des éventuels travaux de mise en conformité à réaliser.

Contrôle des chaudières
BIEN 1 : le vendeur déclare que le bien est équipé d'une chaudière au mazout. L'adjudicataire fera son affaire de l'état de celle-ci et des éventuels travaux de mise en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dossier d'intervention ultérieure
Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.
Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

Installations électriques
BIEN 1 :
Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique avant la signature du procès-verbal d'adjudication. Le vendeur remettra à l'adjudicataire copie du procès-verbal et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).
Si l'installation n'est pas conforme, l'adjudicataire aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal, à ses frais.

Certificat de performance énergétique

BIEN 1 : un certificat PEB portant le numéro 20261019030593 et dont l'acquéreur reconnait avoir reçu une copie, a été établi par l'expert [EXPERT PEB], le 19/10/2026. Il reprend le bien en classe énergétique G.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Les comparants sont informés de l'importance de relever ensemble les index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques), gaz, etc.) et de transmettre ces relevés aux sociétés de distribution dans les 8 jours de l'adjudication définitive.

Assainissement du sol en Région Wallonne

L'adjudicataire recevra un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols (1/parcelle).

Cet extrait daté du 28/07/2026 (**BIEN 1**) et 24/08/2026 (**BIEN 2**) indique textuellement ce qui suit pour le bien vendu : « *cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Il apparaît donc que l'extrait conforme relatif à la parcelle ci-avant mentionnée est repris en zone non-teintée.

Le notaire instrumentant informera le ou les adjudicataires du contenu de cet extrait.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Gestion des ressources du sous-sol

Sur base notamment de la consultation du Géoportail (Zones de consultation de la DRIGM), le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné par :
• un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;
• un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
• un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
• une servitude visée à l'article D.VII.2 du Code de la gestion des ressources du sous-sol;
• un puits de mine ou une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

Câbles et conduites
En date du 24 août 2026, le notaire soussigné a signalé la présente vente sur le site internet du « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites », en abrégé « CICC », soit le site « www.klim cicc.be ».
L'application web « CICC » a donné l'information suivante :
Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont :
BIEN 1 : IPALLE Câbles + Egouttage Communal, Orange NetCo, SPGE, SWDE, ORES, PROXIMUS.
BIEN 2 : SPGE, PROXIMUS, IPALLE Câbles + Egouttage Communal, SWDE, ORES.

Code wallon de l'habitation durable
BIEN 1 : l'attention des comparants est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, *etc.*) : si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.

CertIBEau
BIEN 1 : 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 comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.
BIEN 2 : L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau «conforme» avant le raccordement à la

distribution publique de l'eau. L'adjudicataire prendra cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Observatoire Foncier Wallon

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.
En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers), il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.
La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. **Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.**
Le propriétaire actuel 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.

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.

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, 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 génèrera 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, comparaisse 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 :

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros).**
Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

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

Mise à prix et prime
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 un cautionnement 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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€

600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.
La quote-part est dans ce cas fixé forfaitairement à trente-cinq pour cent (35%).

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la

Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs

créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix 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 consignant 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 au vendeur ou à ses créanciers 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.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies,

faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

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

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

C. ***Les définitions***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire 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. Procurations

Procuration adjudicataire

Le ou les adjudicataires seront censés par le fait même de l'adjudication, donner procuration spéciale à [LOCALITÉ]ieur [MANDATAIRE 1], et/ou [LOCALITÉ]ieur [MANDATAIRE 2], et/ou Madame [MANDATAIRE 3], tous collaborateurs du notaire

soussigné faisant élection de domicile en l'étude [ÉTUDE NOTARIALE] situé à [ADRESSE ÉTUDE], avec pouvoir d'agir séparément à l'effet de les représenter à la signature de l'acte qui constatera la distribution du prix d'adjudication entre les créanciers, de donner mainlevée et de renoncer à toute action subrogatoire, et en général faire tout ce qui est nécessaire à ce sujet, ainsi que de requérir la délivrance du ou des certificats requis en vertu des articles 1653 et 1654 du Code Judiciaire.

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 euros) est perçu par le notaire soussigné et compris dans les frais d'acte de l'adjudicataire définitif.

Projet
Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 08/10/2026.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à [LOCALITÉ], 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 le vendeur, et moi-même, notaire.