

La vente publique immobilière volontaire

Mémoire réalisé par
Amandine Vanderhulst

Promoteur(s)
Olivier Jauniaux

Année académique 2015-2016
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

Introduction

Nous vivons une époque où l'activité immobilière est en pleine ébullition. Selon le « Baromètre des notaires », publication de la Fédération royale du notariat belge qui prend le pouls du marché immobilier belge de gré à gré¹, le second trimestre de l'année 2016 est celui de tous les records. En effet, depuis son lancement en 2007, jamais le baromètre n'avait enregistré un nombre de transactions immobilières aussi élevé qu'entre les mois d'avril et de juin 2016². Le belge achète et vend, qu'il soit à la recherche d'un investissement sûr ou de rendements satisfaisants.

A côté de l'explosion du marché immobilier de gré à gré, un autre marché, celui de la vente publique immobilière volontaire se fait, quant à lui, de plus en plus discret. Représentant encore 50% des ventes au début du 20^{ème} siècle³, la part des ventes publiques s'est réduite à 20% en 1960, pour ne plus représenter, en 2003, que 4,67 % du marché⁴. Selon le notaire Dirk MICHIELS, aujourd'hui, dans certaines régions du pays, les ventes publiques ont même presque totalement disparu⁵.

Pourtant, au XIX^{ème} siècle, prenant pour preuve des écrits de certains auteurs, la vente publique aurait été le mode de réalisation d'un bien le plus pratiqué, devant la vente de gré à gré⁶. Face à un tel constat, la question qui se pose alors inévitablement est la suivante : comment expliquer ce manque d'attrait pour les ventes publiques par rapport aux ventes de gré à gré alors que le marché immobilier est en plein essor ?

¹ Les données sont récoltées de manière électronique lors de la signature des compromis de vente, soit 3 à 4 mois avant la signature de l'acte authentique de vente. « Baromètre des notaires », <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires>, (Page consultée le 8 juillet 2016).

² « Baromètre des notaires n°29, 2^{ème} trimestre 2016 », le 7 juillet 2016, <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires> (Page consultée le 8 juillet 2016).

³ Chiffres cités par S. KALISZ ET S. PIRAUX, « Uniformiser la vente publique », 17 mars 1995, http://archives.lesoir.be/uniformiser-la-vente-publique_t-19950317-Z098R1.html (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴ Chiffres cités par P. VAN SOMEREN et B. DE WOLF-CAMBIER, « La vente publique, un réflex à acquérir », 24 juin 2004, http://archives.lesoir.be/la-vente-publique-un-reflexe-a-acquerir-nouveau-preside_t-20040624-Z0PHGP.html (Page consultée le 11 mai 2016).

Après maintes recherches, ces statistiques sont les plus récentes que nous ayons pu nous procurer. Par un échange de mails, daté du 4 avril 2016, le notaire Jean-Paul MIGNON, nous a confirmé qu'il n'existe aucune statistique concernant les ventes publiques volontaires, ni dans aucune des banques de données notariales, ni auprès de l'INS.

⁵ D. MICHIELS, « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 7.

⁶ Y. DESCHAMPS, « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », *Rev. Not. Belge*, 1990, p. 6. Pour appuyer cette affirmation, l'auteur cite A. AMIAUD, *Tarif général et raisonné des notaires*, Paris, 1881, t. II, p. 236.

Cette première interrogation en a suscité de nombreuses autres : qu'est ce qui caractérise la vente publique ? Comment se déroule-t-elle ? Qu'est-ce qu'un cahier des charges ? Quel est le rôle du notaire ? Qui paye les frais ? Un état des lieux de la notion de vente publique immobilière volontaire s'est imposé afin de pouvoir ensuite identifier les facteurs qui ont provoqué une telle érosion du marché.

Dès lors, nous commencerons, dans la première partie de ce mémoire, par délimiter notre sujet en trois étapes : dans un premier chapitre nous tenterons tout d'abord de définir la notion générale de « *vente publique* », nous énoncerons ensuite les deux grandes particularités de la vente publique immobilière et nous finirons par distinguer la vente publique volontaire ordinaire des ventes judiciaires, amiables ou forcées. Dans un second chapitre, nous étudierons la nature juridique du concept.

La suite de notre travail sera consacrée à la procédure de la vente publique. La deuxième partie consistera à détailler les formalités nécessaires à la mise en vente publique d'un bien. Nous aborderons successivement le rôle du notaire dans la procédure, l'organisation de la publicité préalable et la rédaction du cahier général et du cahier spécial des charges.

La troisième partie sera consacrée à une notion centrale de la vente publique : les enchères publiques. Nous nous pencherons sur la question du nombre de séances de vente et la faculté de surenchère, ainsi que sur le déroulement de la séance elle-même, en analysant la possibilité de fixer une mise à prix et de recevoir des primes. Nous distinguerons ensuite l'adjudication provisoire et l'adjudication définitive.

Dans une quatrième partie, nous analyserons les formalités postérieures à l'adjudication qui sont le paiement du prix et des frais, tout en évoquant les sanctions qui les accompagnent en cas d'inexécution.

Le cinquième et dernier chapitre intitulé « *Vendre publiquement ou de gré à gré* » aura pour objectif de dégager, à partir des parties précédentes, les avantages et les inconvénients de la vente publique. Pour terminer, nous conclurons en épingleant les éléments qui, suite à nos recherches, nous paraissent être la cause de l'impopularité de la vente publique.

PARTIE I. Délimitation du sujet

Chapitre 1. La notion de « Vente publique immobilière volontaire »

Section 1. La vente publique

§1. Définition

Contrairement à son homologue français⁷, le législateur belge n'a pas défini la notion de vente publique⁸. Ce sont dès lors la doctrine et la jurisprudence qui s'en sont chargées, et ce non sans difficulté⁹.

Le 9 mars 1839¹⁰, la cour de cassation statuant en chambres réunies a rendu un déjà ancien mais toujours aussi important arrêt de principe en la matière. L'affaire en question portait sur la qualification à donner à une vente mobilière de marchandises effectuée par un marchand-forain. Il était reproché à ce dernier d'avoir enfreint la loi du 24 mars 1838 qui n'autorisait de procéder à une vente publique et par adjudication qu'à partir de la mise en vente d'une certaine quantité de marchandises neuves¹¹. Les deux cours d'appel, qui ont eu à connaître de l'affaire, ont considéré que l'infraction n'était pas établie, car la vente ne pouvait être qualifiée de vente publique¹².

Mais, suite au pourvoi du procureur général près la cour d'appel de Bruxelles, la cour de cassation eut à se prononcer sur l'affaire et notamment sur la définition à donner à la notion de vente publique.

Dans ses conclusions générales, le procureur général LECLERCQ, après avoir constaté le manque de définition légale de la notion, recommanda à la cour de donner au terme de « vente publique », le sens que lui attribue le langage commun¹³ : « *Une vente faite publiquement est une vente faite devant tout le monde, en présence, en vue de tout le monde* »¹⁴.

⁷ Code de commerce français, article L320-2.

⁸ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », in *Répertoire Notarial*, t. VII, l. VI, Bruxelles, Larcier, 1993, p. 27.

⁹ La notion de vente publique n'est pas aisée à définir. Ainsi H. DE PAGE lui-même dans son *Traité élémentaire de droit civil belge*, consacre seulement deux pages à la vente publique : il n'en donne pas de définition mais se contente d'énumérer les différentes dispositions légales qui y sont applicables. H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, vol. 1, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp. 311-312.

¹⁰ Cass., 9 mars 1839, *Pas.*, 1839, I., p. 27.

¹¹ A. PUTTEMANS, « Réflexion autour des notions de vente et enchères publiques mobilières », in *Liber amicorum J.-L. FAGNART*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 911. Cet auteur livre une analyse très détaillée de l'arrêt du 9 mars 1839.

¹² *Ibid.*

¹³ E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *Rev. not. belge* 1988, p. 391.

¹⁴ Concl. Proc. Gen. M. LECLERCQ, *Pas.*, 1839, I., p. 29.

La cour de cassation se ralliant à l'argumentation du procureur général a défini les notions de vente publique et d'adjudication comme suit¹⁵ :

- La vente publique est une mise en vente « *qui a lieu en présence d'un concours d'individus convoqués, par annonces ou affiches, à s'assembler à jour et heure fixes dans un local ouvert à tout le monde* ».
- L'adjudication suppose « *la présence simultanée et non fortuite, mais provoquée, de plusieurs personnes à un acte annoncé d'avance auquel chacune d'elles peut se porter partie à certaines conditions, de manière que son intention une fois manifestée donne lieu à lui attribuer les droits entre tous les assistants* ».

L'association de ces deux notions proches mais néanmoins distinctes permet de définir le concept général « d'adjudication publique » ou de « vente publique »¹⁶, tant de biens meubles qu'immeubles, que ce soit aux enchères, par soumissions ou au rabais¹⁷.

D'emblée, nous pouvons constater que la publicité occupe une place prépondérante dans ce type de vente. La cour de cassation a d'ailleurs, dans un arrêt plus récent du 15 avril 1975¹⁸, insisté sur la nécessité d'accompagner la vente publique d'une publicité suffisante, telle qu'on l'entend au sens commun du terme.

S'inspirant de la jurisprudence de la cour de cassation, différents auteurs de doctrine ont tenté d'élaborer une définition de la vente publique. Ainsi citons par exemple, D. GOUGNART, pour qui « *l'adjudication est une vente se réalisant au moyen d'enchères reçues par un officier public ayant pour ce spécialement qualité* »¹⁹ et D. CLAYS qui définit la vente publique comme « *une vente aux enchères constituée par des offres supérieures à la mise à prix ou aux offres précédentes* »²⁰.

¹⁵ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 27.

¹⁶ Nous utiliserons les deux notions comme synonymes bien que le terme d'adjudication publique puisse être entendu dans un sens plus étroit que celui de vente publique, désignant seulement la dernière étape de la vente par laquelle l'offre du dernier et plus offrant des enchérisseurs est acceptée par le vendeur. E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », in *Notariële facetten van het Contractenrecht*, Louvain, Universitair Pers Leuven, 2004, p. 112.

¹⁷ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 27.

¹⁸ « *Le code des droits d'enregistrement ne précisant pas ce qu'il faut entendre par publicité en matière de vente publique, il y a lieu de donner à ces termes leur sens usuel* ». Cass., 15 avril 1975, *Pas.*, 1975, I., p. 803.

¹⁹ D. GOUGNART, *Traité complet des adjudications immobilières et mobilières*, Nivelles, René Hingot-Everard, 1914, p. 1.

²⁰ D. CLAYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, Série « Les guides simplifiés », Anthemis, Louvain-la-Neuve, 2009, p. 27.

Ces définitions nous paraissent cependant être restrictives, incomplètes et même incorrectes. D'une part, comme le signalait déjà le procureur général LECLERCQ²¹, la présence d'un officier public ne peut participer à la définition de la notion de vente publique mais relève plutôt de son régime juridique²². D'autre part, toute vente publique n'est pas une vente aux enchères et inversement, toute vente aux enchères n'est pas une vente publique²³. En effet, les ventes publiques de meubles corporels contrairement aux ventes publiques d'immeubles peuvent se faire aussi bien aux enchères, que par soumission²⁴ ou au rabais²⁵.

Dès lors, la tendance doctrinale revient plutôt à énoncer les caractéristiques essentielles de la vente publique qu'à en donner une définition précise²⁶. Ainsi, par exemple, le *Comité d'Etude et de Législation de la Fédération Royale du Notariat Belge* a défini la vente publique « volontaire » comme suit :

« Une vente publique volontaire est une vente :

1. Où l'on donne la possibilité à un certain public – restreint ou non- rassemblé physiquement ou virtuellement
2. d'effectuer des enchères concurrentes, où l'on a connaissance de l'enchère de l'autre, sans nécessairement savoir de qui émane ou qui a effectué l'enchère,
3. et dont on sait *ab initio* que le bien sera adjugé du dernier enchérisseur ou qu'il sera retiré »²⁷.

²¹ « Il faut [...] que l'expression vente publique puisse être appliquée à une vente faite sans l'intervention d'un officier public, puisque autrement il ne pourrait y avoir lieu à en frapper les auteurs des peines de la loi ». Concl. Proc. Gen. M. LECLERCQ, *Pas.*, 1839, I., p. 29.

²² E. MONTERO, « Régime juridique des sites de ventes aux enchères sur internet », in *D.C.C.R.*, liv. 90, 2011, p. 62.

²³ *Ibid.*, p. 61.

²⁴ La vente « par soumission » est une vente où les amateurs font parvenir leurs offres sous enveloppes fermées au vendeur qui attribuera au final le bien à celui qui aura fait l'offre la plus haute. M. VAN DEN ABEELE, « La vente volontaire d'antiquités, d'objets d'art et de collections », *D.C.C.R.*, 2009, pp.11-13. Nous reviendrons sur cette notion dans le §3 de la présente section.

²⁵ La vente « au rabais » est une vente dans laquelle un bien est mis en vente à un prix élevé au départ pour être diminué progressivement jusqu'à ce que le bien trouve preneur. M. VAN DEN ABEELE, *op. cit.*, pp. 11-13.

²⁶ E. MONTERO, *op. cit.*, p. 62. Voir notamment E. VAN TRICHT qui définit la vente publique comme étant « la vente où les biens sont mis en vente publiquement et après concurrence entre les différents amateurs sont attribués de manière publique également ». E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 111.

²⁷ CEL – Dossier 4376 : « Offre sous enveloppe fermée- vente publique ? », in F.R.N.B. (éd.), *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation 2006-2007*, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 217.

§2. Caractéristiques

Selon la doctrine majoritaire²⁸, bien établie à ce jour, la notion de vente publique requiert la présence de trois éléments essentiels:

- la mise en vente **publique** ;
- la concurrence **publique** entre amateurs ; et
- l'adjudication **publique**.

La vente publique nécessite donc en principe une publicité sur trois niveaux :

1) La mise en vente doit être publique, c'est-à-dire qu'elle doit se réaliser par le biais d'affiches, d'annonces ou autres moyens qui invitent des personnes à se réunir un certain jour, à une certaine heure et qui confèrent à chacune d'entre elles le droit de faire une offre ou de surenchérir. Il est donc essentiel que l'accès à la vente soit libre et que chaque amateur puisse enchérir²⁹.

Il existe cependant deux limites à cette exigence de publicité : l'accès à la vente peut être conditionné à certaines formalités mineures comme le paiement d'un certain droit d'entrée, ou être limité à une profession³⁰. Mais la réunion d'amateurs sélectionnés par le vendeur sur invitation exclut la vente publique³¹. De plus, le notaire dispose de la police de la vente : cette prérogative lui permet notamment de refuser les offres d'enchérisseurs qu'il ne connaît pas ou pour qui il a un doute sur la solvabilité³².

2) Les enchères doivent être publiques : ce caractère implique que les candidats-acheteurs présents à la vente puissent constater qu'une offre a été émise par un autre amateur³³. L'offre doit être connue par les amateurs mais elle ne doit pas nécessairement être énoncée publiquement : elle peut tout à fait l'être par écrit ou oralement, sur place ou à distance, par internet ou par téléphone³⁴. De plus, pour que le caractère concurrentiel des

²⁸ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 27 ; E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 112 ; A. PUTTEMANS, *op. cit.*, pp. 916-917 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op.cit.*, p. 10.

²⁹ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 113.

³⁰ E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, p. 394.

³¹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 28.

³² C. jud., article 1589 ; A. VAN DEN BOSSCHE, « Praktische aspecten bij de openbare verkoop », in *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Louvain, Universitair Pers Leuven, 2004, p. 138.

³³ A. PUTTEMANS, *op. cit.*, p. 917.

³⁴ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 116.

enchères soit respecté, celles-ci doivent être réalisées lors d'une même séance et non pas être éparpillées dans le temps³⁵.

3) L'adjudication doit être publique : le terme « adjudication » est ici entendu dans son sens étroit : l'acceptation par le vendeur de l'offre du candidat-acquéreur doit se faire publiquement, dans un endroit accessible à tous³⁶. Une notification par courrier à l'amateur dont l'offre est acceptée par le vendeur ne constitue, par exemple, pas une adjudication publique³⁷.

Cette dernière condition est toutefois contestée par le docteur Etienne MONTERO qui apporte une nuance importante : définir un concept et en donner le régime juridique sont deux démarches tout à fait différentes³⁸. La définition ne doit reprendre que les éléments essentiels à la notion, afin que la réunion de ces éléments entraîne l'application du régime juridique de la vente publique³⁹.

S'appuyant notamment sur les définitions données par A. CUVELIER⁴⁰ et J.-L. LEDOUX⁴¹, E. MONTERO considère que seuls deux éléments sont essentiels à la notion de vente publique : la publicité préalable et la concurrence publique entre les amateurs. L'adjudication publique relève plutôt du régime juridique de la vente publique de telle sorte qu'une adjudication privée ne saurait soustraire une vente qui réunit les deux autres caractéristiques de la vente publique à son régime juridique⁴².

§3. Contre-exemple : la vente sous enveloppe fermée

Une vente sous enveloppe fermée, ou une vente par soumission, est une vente dans laquelle le vendeur invite d'abord les candidats-acquéreurs à lui faire une offre qu'ils devront

³⁵ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 115.

³⁶ A. PUTTEMANS, *op. cit.*, p. 917.

³⁷ A. GENIN et E. GENIN, *Commentaire du Code des droits d'enregistrement*, 2^e éd., t. II, Bruxelles, Bruylant, 1950, p. 768, n°2100.

³⁸ E. MONTERO, *op. cit.*, p. 62.

³⁹ *Ibid.*, p. 63.

⁴⁰ « Il y a vente publique lorsque la vente a lieu en présence d'un concours de personnes attirées à un moment donné par la mise en vente d'un bien, à un endroit accessible à tout le monde, dans des conditions telles que le droit de participer aux opérations de la vente est offert à tous les assistants. » A. CUVELIER, « Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Principes généraux », *Répertoire. Notarial*, t. XV, livre X, Bruxelles, Larcier, 1990, p. 534.

⁴¹ Pour celui-ci, l'élément essentiel caractéristique de la vente publique ce sont les enchères. J.-L. LEDOUX, Rapport, Dossier n°4376 « Offres sous enveloppe fermée- vente publique ? » in F.R.N.B. (éd.), *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation 2006-2007*, Bruxelles, Bruylant, 2008.

⁴² E. MONTERO, *op. cit.*, p. 65.

lui remettre dans un certain délai et sous enveloppe fermée. Le vendeur réunit ensuite les amateurs afin de procéder à l'adjudication du bien à celui qui aura fait la plus haute offre⁴³.

Le Comité d'étude et de législation du notariat, a été saisi de la question de savoir si une telle vente constitue ou non une vente publique. Il ressort de leur rapport qu'il s'agit d'une vente de gré à gré car il n'y a pas de mise en concurrence publique des amateurs : ceux-ci ne sont pas informés des offres des autres candidats étant donné que celles-ci sont communiquées par écrit, sous enveloppe, au vendeur qui est le seul à en avoir connaissance⁴⁴.

Notons cependant que, s'il est laissée la possibilité aux plus offrants de surenchérir lors de l'ouverture des différentes enveloppes, la vente retrouve son caractère de vente publique car il y a alors réunion des trois éléments caractéristiques : annonce publique, concurrence publique entre les amateurs et adjudication publique⁴⁵.

Section 2. La vente publique *immobilière*

§1. Le monopole notarial

Les biens mis en vente par une procédure de vente publique peuvent être des biens meubles ou immeubles⁴⁶. Les ventes publiques de meubles relèvent de la compétence partagée entre deux officiers publics : les notaires et les huissiers de justice⁴⁷, sauf exceptions légales⁴⁸.

Par contre, en matière de ventes publiques d'immeubles, que celles-ci soient volontaires ou judiciaires, les notaires bénéficient d'un monopole en vertu de l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi de Ventôse⁴⁹, sous réserve toutefois de la faculté laissée aux autorités publiques de procéder à de pareilles ventes pour des biens appartenant au domaine privé de l'Etat⁵⁰.

⁴³ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 123.

⁴⁴ « La chambre française est d'avis qu'à partir du moment où il a des enchères, l'intervention du notaire est nécessaire. C'est le critère déterminant. Si les amateurs remettent des enveloppes fermées, sans possibilité d'enchères, il n'y a pas de vente publique ». CEL – Dossier 4376 : « Offre sous enveloppe fermée- vente publique ? », *op. cit.*, p. 178.

⁴⁵ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 11.

⁴⁶ Pour faire la distinction entre ces deux types de biens nous renvoyons aux articles 516 à 536 du code civil qui traitent du sujet.

⁴⁷ C. jud., article 1195 ; C. enreg., articles 226 à 233.

⁴⁸ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 29.

⁴⁹ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, du 16 mars 1803, *M.B.* 16 mars 1803, p. 0. Cette loi est communément appelée la « loi de Ventôse ». Nous utiliserons cette dénomination pour les références subséquentes à cette loi.

⁵⁰ Ce type de vente est organisé par un comité d'acquisition d'immeubles de l'Etat, la plupart du temps en cercle restreint et se clôture par un acte authentique de l'administration admis à la transcription. D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 9.

Ce monopole a été conféré aux notaires par une loi du 16 avril 1927⁵¹ dont la *ratio legis* est d'éviter tous les écarts et abus qui peuvent se manifester lors d'une vente publique⁵². Le but étant de protéger tant le public que le vendeur et de leur garantir un minimum de sécurité juridique via l'intervention du notaire⁵³. Pour cela, celui-ci constate l'accord des parties mais il préside aussi la vente⁵⁴.

Ainsi, un particulier qui met en vente un immeuble en réunissant un certain nombre d'amateurs en un lieu et qui procède ensuite à la mise aux enchères du bien et à son adjudication au plus offrant d'entre eux, viole l'article 1^{er} de la loi de Ventôse⁵⁵. Le manque de publicité d'une telle vente ne permet pas d'échapper au régime juridique de la vente publique mais requiert au contraire un renforcement de la protection instaurée par la loi⁵⁶. Comme l'a bien exprimé J.-L. LEDOUX, « *On ne peut échapper au prescrit de la loi en se soustrayant à l'une de ses conditions : il ne suffit pas de se mettre hors-jeu pour échapper aux règles du jeu.* »⁵⁷

En recourant à cette pratique, qualifiée « d'adjudication privée » ou « d'enchères privées », le particulier s'expose aux sanctions prévues par l'article 227 du code pénal sur le délit d'immixtion⁵⁸. De même, un notaire qui viendrait à procéder à une vente publique sans en respecter le caractère essentiel de publicité ou les obligations qui en découlent s'exposerait à des sanctions disciplinaires et pourrait voir sa responsabilité civile engagée⁵⁹. La volonté des parties ne pourrait l'excuser, le mandat reçu par le notaire en matière de vente publique étant une obligation légale et non pas un mandat conventionnel⁶⁰.

⁵¹ Loi du 16 avril 1927 modifiant la compétence territoriale des notaires, *M.B.*, 27 avril 1927, p. 2055.

⁵² Il peut s'agir, par exemple, de la dissimulation par le vendeur d'un défaut du bien vendu. E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, p. 395.

⁵³ A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *Not. Fisc. M.*, 2010, p.19 ; CEL – Dossier 4376 : « Offre sous enveloppe fermée- vente publique ? », *op. cit.*, p. 177.

⁵⁴ Comme nous l'avons déjà signalé, le notaire a notamment le droit de refuser une enchère émanant d'une personne dont il aurait des doutes sur la solvabilité. A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 29.

⁵⁵ E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, p. 390.

⁵⁶ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 29 qui rejoint l'opinion développée par E. VAN TRICHT dans son article « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, pp. 394-396.

⁵⁷ CEL - Dossier n°4376 « Offres sous enveloppe fermée- vente publique ? », *op. cit.*, p. 177.

⁵⁸ Au terme de cet article, « *quiconque se sera immiscé dans des fonctions publiques, civiles ou militaires sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans* ». Pour plus de détails sur le délit d'immixtion, nous renvoyons à l'article d'E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, pp. 402-405.

⁵⁹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 29.

⁶⁰ Liège, 11 décembre 1915, *Pas.*, 1915-1916, II, p. 162 ; E. VAN TRICHT, « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, pp. 396-397 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, pp. 29-30.

§2. La vente doit se faire au « dernier et plus offrant enchérisseur »

La vente publique immobilière est soumise à un second impératif découlant lui aussi de l'article 1^{er} de la loi de Ventôse : « *Ces ventes ne peuvent se faire qu'au plus offrant et dernier enchérisseur* ».

La doctrine majoritaire considère que la vente publique d'immeuble ne peut se faire qu'aux enchères, c'est-à-dire par une succession d'offres supérieures aux offres précédentes, le bien devant être adjugé au dernier et plus offrant enchérisseur⁶¹. Contrairement aux ventes mobilières, les ventes au rabais, par lesquels le notaire diminue le montant de la mise à prix jusqu'à ce qu'un amateur « prenne »⁶², sont exclues pour les ventes d'immeubles car elles ne permettent pas aux amateurs de surenchérir suite à l'acceptation du prix par l'acheteur qui marque à la fois le début et la fin des enchères.⁶³

Un tempérament à cette interdiction a toutefois été apporté par la loi du 15 mai 2009⁶⁴ modifiant le code judiciaire en ses articles 1193, alinéa 5 et 1587, alinéa 5.

Par ces articles, le législateur autorise le notaire, en l'absence d'offre équivalente à la mise à prix du bien, à en diminuer le montant jusqu'à ce qu'une première offre soit émise. Les autres amateurs sont ensuite invités à faire des offres supérieures à la première⁶⁵. L'enjeu de ce système est de provoquer une première offre par enchères dégressives pour que puissent commencer par la suite les enchères à proprement parler. Cette pratique est tout à fait compatible avec le prescrit de la loi de Ventôse : la vente se faisant bien au plus offrant et dernier enchérisseur même si aucune offre ne suit la première qui a été formée par les enchères dégressives⁶⁶.

Le notaire E. VAN TRICHT a cependant développé une théorie originale sur la question en adoptant une position tout à fait différente de celle de la doctrine majoritaire⁶⁷. Tout d'abord celui-ci fait la distinction entre la version française et la version néerlandaise du texte de l'article 1^{er} de la loi de Ventôse qui énonce que : « *De toewijzing mag niet dan aan de hoogst-*

⁶¹ E. VAN TRICHT « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, p.394 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 30 ; E. MONTERO, *op. cit.*, p. 61 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 18.

⁶² A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *Revue pratique de l'immobilier*, 2010, p. 199.

⁶³ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 30.

⁶⁴ Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne le vente publique d'immeubles, *M.B.* 24 juillet 2009, p. 50594.

⁶⁵ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 199.

⁶⁶ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, pp. 18-19.

⁶⁷ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, pp. 116-118.

en laatstbiedende geschieden ». Il n'est pas possible selon lui de déduire de la version néerlandaise de l'article que le législateur a voulu interdire les ventes au rabais de biens immeubles. L'offre de l'amateur constitue bien la plus haute et la dernière enchère et respecte ainsi la lettre du texte néerlandais de la loi⁶⁸.

En sus d'une interprétation littérale de l'article, l'auteur appuie également sa position sur le fait qu'en matière de vente publique mobilière, la vente au rabais est autorisée par la loi elle-même au même titre que la vente aux enchères⁶⁹. Le fait que rien ne soit stipulé au sujet de la vente publique immobilière n'est pas un argument permettant de déduire que la vente au rabais soit interdite en la matière.

En pratique toutefois, le système de la vente au rabais ne paraît pas être avantageux pour la vente d'un immeuble et un notaire conseillera rarement au propriétaire d'y recourir⁷⁰.

Section 3. La vente publique immobilière *volontaire*

Notre système juridique connaît deux grands types de ventes publiques immobilières : les ventes publiques judiciaires volontaires ou forcées d'une part et la vente publique volontaire de droit commun d'autre part.

§1. Les ventes publiques judiciaires

Les ventes publiques judiciaires sont des ventes qui sont régies par des règles spécifiques du code judiciaire⁷¹. Le notaire n'est pas choisi par le vendeur mais il est désigné par le juge⁷². En principe, la vente se déroule en une seule séance et avec faculté de surenchère⁷³.

⁶⁸ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 117.

⁶⁹ Loi du 24 décembre 1906, modifiant la loi du 22 pluviôse de l'an VII, actuellement abrogée et citée par E. VAN TRICHT « Le notaire et la vente publique », *op. cit.*, p.392.

⁷⁰ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 118.

⁷¹ F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – Etat des lieux », in *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, Larcier, Bruxelles, 2015, p. 418.

⁷² K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, « De nieuwe procedure voor de openbare verkoop van onroerende goederen na de wet van 15 mei 2009 », *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift*, 2010, p. 4. ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 15.

⁷³ C. jud., article 1193. Nous reviendrons sur la notion de faculté de surenchère dans la Partie III, chapitre 1^{er} de ce mémoire.

Les ventes judiciaires recouvrent des situations très différentes. Les auteurs de doctrine⁷⁴ distinguent généralement trois types de ventes publiques judiciaires : les ventes à caractère amiable ou autorisées par justice, les ventes dites forcées et les ventes ordonnées par justice.

Les ventes judiciaires amiables comprennent les ventes publiques de biens appartenant à des mineurs, des incapables et des absents (articles 1186 et s. du code judiciaire). Ces derniers doivent être protégés en raison de leur statut. Même s'ils sont d'accord de vendre, la vente ne pourra se dérouler qu'avec l'autorisation du juge de paix qui commet simultanément le notaire qui procédera à la vente⁷⁵. Les ventes ayant lieu dans le cadre de successions acceptées sous bénéfice d'inventaire, de successions vacantes (article 1189 du code judiciaire) ou de faillite (article 1190 du code judiciaire) font également partie de cette première catégorie⁷⁶.

Les ventes publiques forcées, regroupent la vente publique sur saisie-exécution immobilière (article 1560 et s. du code judiciaire) et la vente réalisée dans le cadre du règlement collectif de dettes (articles 1675/14bis du code judiciaire). L'impulsion de la vente est ici donnée par un tiers (un créancier du propriétaire de l'immeuble ou un mandataire de justice par exemple)⁷⁷. Le juge des saisies nomme le notaire dans le premier cas, et dans le second, la compétence revient au juge du tribunal du travail⁷⁸.

Les ventes ordonnées par justice interviennent dans l'hypothèse de la vente aux enchères d'un bien indivis⁷⁹. Un copropriétaire qui souhaite sortir d'indivision mais qui n'arrive pas à s'entendre avec le(s) autre(s) copropriétaire(s) peut introduire une demande au tribunal de la famille sur base du droit qu'il puise dans l'article 815 du code civil pour que le juge charge un notaire de la liquidation-partage, et le cas échéant de la vente publique du bien⁸⁰.

⁷⁴ G DE LEVAL et Fr. HERINCKX (avec la collab. Pour le DIP, de L. BARNICH), « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Répertoire Notarial*, 2010, Bruxelles, Larcier, pp. 65 et 66 ; A. MICHIELSENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 19.

⁷⁵ C. jud., article 1187 ; D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 138 et 140.

⁷⁶ Selon une certaine doctrine, la vente sur faillite relève plutôt des ventes sur exécution forcée étant donné le contexte d'insolvabilité dans lequel se déroule la vente et l'absence de volonté de vendre du failli. D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 16 et F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – Etat des lieux », *op. cit.*, p. 419.

⁷⁷ F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – Etat des lieux », *op. cit.*, p. 420.

⁷⁸ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 16 ; D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 202.

⁷⁹ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *Notariële actualiteit 2010-2011*, Gand, Larcier, 2011, p. 4 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 16.

⁸⁰ C. jud., articles 1207 et s.

Le caractère amiable ou forcé de la vente influence la décision d'adjuger le bien. Dans le cas d'une vente amiable, elle ne peut être prise que si toutes les parties présentes ou représentées et le juge de paix, le cas échéant, sont d'accord de vendre au prix obtenu, alors que dans le cadre d'une vente forcée ou d'un partage-judiciaire, le consentement d'un seul requérant suffit⁸¹. En outre, dans une procédure de vente judiciaire amiable le vendeur reste maître de la situation et peut toujours prendre la décision de retirer son bien de la vente, ce qui n'est pas le cas dans les autres types de ventes judiciaires⁸².

§2. La vente publique volontaire ordinaire

En dehors de toute procédure judiciaire, le propriétaire d'un immeuble qui souhaite mettre en vente son bien peut requérir le notaire de son choix⁸³ de le vendre en vente publique, à la condition qu'il soit majeur, capable et présent ou valablement représenté lors de la vente⁸⁴. La vente publique volontaire ordinaire est une alternative à la vente de gré à gré.

Ce type de vente est seulement visé expressément par l'article 1^{er} de la loi de Ventôse relatif au monopole notarial et à l'adjudication qui ne peut se faire qu'au dernier et plus offrant enchérisseur. Pour le reste (les conditions de la vente, le mode d'adjudication, le nombre de séances,...), il faut se référer aux dispositions générales du code civil relatives au droit commun de la vente, à la volonté des parties ainsi qu'aux usages locaux qui peuvent varier de régions en régions⁸⁵.

§3. Champ d'application de la loi du 15 mai 2009

La loi du 15 mai 2009 que nous avons déjà citée⁸⁶ a modifié les articles du code judiciaire relatifs à la procédure de la vente publique *judiciaire*. La question s'est alors posée de savoir si ces nouvelles dispositions étaient applicables aux seules ventes judiciaires ou à toutes les ventes publiques.

⁸¹ K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, *op. cit.*, p. 3 ; A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 19.

⁸² D. MICHIELENS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 17.

⁸³ Sous réserve que le notaire soit territorialement compétent pour procéder à la vente. Loi de Ventôse, article 5. A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 32.

⁸⁴ D. MICHIELENS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 13.

⁸⁵ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 51. ; C. jud, art. 1195, alinéa 1^{er} et 1587 : « L'adjudication se fait suivant le mode établi par l'usage des lieux [...] ».

⁸⁶ Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, *M.B.* 24 juillet 2009, p. 50594.

A priori, le texte et son intitulé sont pourtant clairs : les modifications législatives ne touchent que les dispositions du code judiciaire concernant le régime des ventes publiques judiciaires⁸⁷. Le code civil et la loi de Ventôse, bases légales de la vente publique volontaire, n'ont en effet pas été modifiés : le texte de la loi de 2009 n'y fait aucune référence.

Certains auteurs ont toutefois plaidé pour une interprétation large de la loi rendant celle-ci applicable à toutes les ventes publiques dont la vente publique volontaire⁸⁸. Pour défendre leur position, ceux-ci s'appuient sur les travaux préparatoires de la loi qui font état, à diverses reprises, de la volonté du législateur d'appliquer la loi à toutes les ventes publiques. Citons, par exemple, dans les développements de la proposition de loi : « *La présente proposition de loi vise également à supprimer les distinctions entre la vente publique volontaire et la vente publique forcée* »⁸⁹.

Le Ministre de la justice de l'époque, en répondant à une question parlementaire, a également contribué à semer le doute : « *l'objectif de la Commission de la Justice était que la loi soit d'application à toutes les ventes publiques et pas seulement aux ventes publiques forcées comme on peut le penser parfois erronément* » et « *vous pourrez lire dans l'exposé des motifs de la loi du 15 mai 2009 que le but visé est de mettre un terme à cette pléthore réglementaire* »⁹⁰.

On ne peut que se rallier à ces auteurs sur ce point : les travaux préparatoires démontrent bien une volonté du législateur d'uniformiser les procédures de toutes les ventes publiques. Néanmoins, il est nécessaire de garder à l'esprit que les travaux préparatoires n'ont pas de valeur normative⁹¹. Ils ne constituent que le premier commentaire de la loi.

De même, la réponse donnée par le Ministre à une question parlementaire n'est qu'une opinion personnelle⁹². Ces documents peuvent certes contribuer à développer l'interprétation à donner à un texte lorsque celui-ci n'est pas clair mais en aucun cas ils ne peuvent conduire à développer une interprétation qui irait *contra* ou *extra legem*⁹³.

⁸⁷ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op. cit.*, p. 189.

⁸⁸ A. MICHIELSENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 29.

⁸⁹ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 3.

⁹⁰ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, *C.R.A.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, séance du 28 octobre 2009, Question n° 15437, p. 17.

⁹¹ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 2.

⁹² A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op. cit.*, p. 191.

⁹³ *Ibid.*

Dès lors, le *Comité d'Etude et de Législation*, qui a été suivi par la majorité de la doctrine⁹⁴ en a conclu que la loi du 15 mai 2009 n'est applicable qu'aux ventes publiques judiciaires étant donné que le texte de la loi est clair, ce qui ne permet pas d'en donner une autre interprétation sur base des travaux parlementaires⁹⁵.

Le nouveau régime instauré par la loi de 2009 ne doit donc pas être appliqué aux ventes publiques de droit commun mais il peut l'être. Le vendeur d'un immeuble peut requérir du notaire qu'il organise la vente de son bien selon les règles du code judiciaire⁹⁶.

Après l'élaboration de la loi, la Chambre nationale des Notaires a demandé aux compagnies provinciales d'accepter que la loi soit applicable à toutes les ventes publiques, bien qu'elles n'y soient pas contraintes juridiquement⁹⁷. L'objectif de la Chambre était de promouvoir l'uniformisation des procédures de ventes publiques.

Quelques années ont passé depuis et le constat est fait aujourd'hui que la nouvelle procédure ne s'est pas révélée efficace en matière de vente publique volontaire. C'est pourquoi, le Conseil d'administration de la Fédération Royale du Notariat Belge a pris l'initiative d'autoriser à nouveau que des ventes publiques se déroulent selon les usages des lieux et ce à partir du 1^{er} janvier 2014⁹⁸.

Chapitre 2. Nature juridique

Section 1. Un contrat de vente

La vente publique, tout comme la vente de gré à gré, est une vente au sens de l'article 1582 du code civil : il s'agit d'un contrat synallagmatique translatif de propriété par lequel une partie, le vendeur, s'engage à livrer une chose et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix⁹⁹.

Les éléments constitutifs de la vente ainsi que les obligations générales incombant aux parties sont identiques dans les deux types de vente. En vertu de l'article 1583 du code civil, la vente

⁹⁴ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 2 ; A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 29 ; K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, p. 4.

⁹⁵ CEL – Dossier 4395 : « La loi du 15 mai 2009 concernant la réforme de la vente publique - champ d'application », in *F.R.N.B.* (éd.), *Travaux du Comité d'Etude et de Législation 2008-2009*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 564.

⁹⁶ CEL – Dossier 4395, *op. cit.*, p. 560-561 et 564 ; K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, *op. cit.*, p. 4.

⁹⁷ K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, *op. cit.*, p. 4.

⁹⁸ D. MICHIELENS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 15.

⁹⁹ A. PUTTEMANS, *op. cit.*, p. 910 ; E. MONTERO, *op. cit.*, p. 60.

est parfaite dès qu'il y a accord des parties sur la chose et le prix. A cette première condition, la doctrine et la jurisprudence ajoutent que les cocontractants doivent également s'être entendus sur les éléments substantiels du contrat : ce sont des éléments accessoires au regard du code civil qui ont été considérés par les parties comme étant essentiels au contrat de vente¹⁰⁰. Ces différentes expressions de volonté sont matérialisées par la formulation d'une offre par l'une des parties et l'acceptation de cette offre par l'autre¹⁰¹.

La seule différence mais qui n'est pas des moindres, entre la vente de gré à gré et la vente publique, se situe dans le processus de formation dynamique du contrat¹⁰².

Section 2. Un appel d'offre

Selon une doctrine et une jurisprudence relativement unanime en Belgique¹⁰³, la mise en vente publique d'un bien ne constitue pas une offre mais une proposition de contracter : un appel d'offre de la part du vendeur.

Une offre consiste en l'expression définitive de la volonté d'une partie à contracter (élément moral) et doit contenir de façon assez précise et complète tous les éléments essentiels au contrat (élément matériel), afin que la simple acceptation de celle-ci fasse naître la convention entre les deux parties¹⁰⁴.

Le cahier des charges ne rentre pas dans la définition de l'offre étant donné qu'il manque un des éléments essentiels à la conclusion du contrat qui est le prix¹⁰⁵, et qu'il ne contient pas la volonté ferme du propriétaire de l'immeuble de vendre celui-ci, étant donné qu'il peut toujours refuser de vendre le bien à un candidat-acheteur dont la solvabilité lui paraît douteuse¹⁰⁶.

¹⁰⁰ Y. MERCHIEERS, *Bijzondere Overeenkomsten*, Anvers, Kluwer, 2000, p. 13 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I., e.a., *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2013, p. 59.

¹⁰¹ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 124.

¹⁰² A. PUTTEMANS, *op. cit.*, p. 910 ; E. MONTERO, *op. cit.*, p. 60.

¹⁰³ Pour la jurisprudence : Cass. 13 janvier 1966, *R.W.*, 1965-66, p. 1897 ; *Pas.*, 1966, I., 613 ; Rb. Brussel 17 janvier 1972, *T. not.* 1972, p. 71 ; Rb. Hasselt, 8 janvier 2001, *A.J.T.*, 2001-02, p. 432 ; Liège, 25 mars 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 221. Pour la doctrine : A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 32 ; B. VAN BAEVEGHEM, « De beer, zijn vel en de hoogste bieder : het aanbod in de vrijwillige openbare verkoop », *T.B.B.R.*, 2004, p. 485 ; E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, pp. 124-125 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 12.

¹⁰⁴ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, p. 124 ; B. VAN BAEVEGHEM, *op. cit.*, p. 485 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I., e.a., *op. cit.*, p. 76. .

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ B. VAN BAEVEGHEM, *op. cit.*, p. 486 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 12. Même si le vendeur prévoit dans le cahier des charges qu'il est prêt à vendre à tout prix, la mise en vente du bien ne constitue toujours pas une offre étant donné que le vendeur se réserve implicitement le droit de refuser la vente à un

Par contre, l'enchère du candidat acheteur réunit toutes les caractéristiques d'une offre. Elle lie celui-ci à partir du moment où elle atteint son destinataire qui est le vendeur. Elle peut être acceptée ou refusée par le vendeur après l'adjudication provisoire au dernier et plus offrant enchérisseur. Si le vendeur l'accepte, la vente est conclue et le bien est adjugé définitivement.

Dans une vente de gré à gré, c'est le vendeur qui fixe en principe le prix de vente de sorte que son annonce constitue une offre, qui ne nécessite plus que l'acceptation de l'acheteur pour que le contrat de vente soit valablement formé¹⁰⁷.

Section 3. Un contrat d'adhésion

La vente publique a en outre la particularité d'être un contrat d'adhésion : toutes les conditions de la vente sont déterminées à l'avance par le vendeur dans un cahier des charges qui est consultable en l'étude du notaire procédant à la vente¹⁰⁸. Le candidat-acheteur ne peut s'y opposer ni négocier avec le vendeur des conditions différentes comme c'est le cas en vente de gré à gré¹⁰⁹. En vente publique, le seul élément essentiel restant encore à déterminer est le prix¹¹⁰. Celui-ci sera fixé par la mise aux enchères du bien et équivaldra en principe au montant de l'offre du dernier et plus offrant enchérisseur¹¹¹.

candidat qui ne lui inspirerait pas confiance. En ce sens également : H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 311 : « Aucune clause spéciale n'est nécessaire pour lui conférer ce droit, et si cette clause existe dans le cahier des charges, elle ne fait (sauf circonstances particulières, dûment prouvées, que confirmer le droit commun ».

¹⁰⁷ Y. NINANE « La vente est parfaite « dès qu'on est convenu de la chose et du prix » : un principe légal simple cachant certaines complexités » in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 21-32. E. MONTERO, *op. cit.*, p. 60.

¹⁰⁸ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 11 ; A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 5.

¹⁰⁹ La proposition de modifications de l'acheteur est alors considérée comme une contre-offre qui devra être acceptée par le vendeur pour que le contrat soit valablement formé. M. DOGNIEZ et F. LEDAIN, *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré*, 2^e éd., Liège, Edi. Pro, 2007, p. 21.

¹¹⁰ La façon de déterminer le prix de vente de l'immeuble est ce qui différencie fondamentalement les ventes publiques des ventes de gré à gré : il est inconnu dans les ventes publiques et connu dans celles de gré à gré. CEL - Dossier n°4376 « Offres sous enveloppe fermée- vente publique ? », *op. cit.*, pp. 182-185.

¹¹¹ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 5.

PARTIE II. La mise en vente publique

Après avoir cerné précisément notre sujet qui est la vente publique immobilière volontaire, en ayant énoncé ses principales caractéristiques, particularités et sa nature juridique, nous allons nous concentrer à présent sur son déroulement. Tout d’abord, quelles sont les modalités qui précèdent la vente du bien proprement dite ?

Chapitre 1. Les démarches préalables : le rôle du notaire

Comme nous l’avons évoqué précédemment, les notaires ont seuls qualité pour procéder à une vente publique immobilière. Ce monopole implique des responsabilités : le notaire préside la séance de vente, il réceptionne les enchères, témoigne de l’adjudication publique du bien et se charge de la rédaction du procès-verbal constatant l’accord des parties¹¹². La principale mission que le législateur a confiée au notaire est de recevoir des actes et de leur conférer un caractère authentique¹¹³.

Cependant, en pratique, le rôle du notaire ne se limite pas à cela. En effet, il a aussi un rôle à jouer tout en amont de la séance de vente, au niveau de la prise de décision de mettre le bien en vente publique et de l’organisation de la vente¹¹⁴.

Le notaire est tout d’abord tenu par son devoir de conseil¹¹⁵ d’éclairer le vendeur sur ce qu’est une vente publique et sur l’opportunité de vendre son immeuble d’une telle façon. Tous les biens ne se prêtent pas à ce type de vente. Ce choix est notamment influencé par les caractéristiques du bien à vendre, la période de l’année, ou encore par la conjoncture économique actuelle. Le notaire doit également attirer l’attention du vendeur sur le fait que les résultats obtenus en vente publique peuvent être aléatoires, ils sont fonction de l’offre et de la demande, du nombre d’amateurs présents, de l’existence d’un marché pour le type de bien mis en vente¹¹⁶.

¹¹² A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d’immeubles », *op. cit.*, p. 37.

¹¹³ La loi de Ventôse définit en son article 1er la fonction notariale : « *Les notaires sont les fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d’authenticité attaché aux actes de l’autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions* ». Cette définition fait état de trois éléments importants de la profession : le notaire exerce une fonction publique, il a le pouvoir d’authentifier des actes et il a le devoir de les conserver en son étude.

¹¹⁴ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d’immeubles », *op. cit.*, p. 37.

¹¹⁵ Loi de Ventôse, article 9 : « *Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité* ».

¹¹⁶ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d’immeubles », *op. cit.*, p. 37.

Dans une vente publique volontaire, la décision de mettre un bien en vente revient à son propriétaire, comme dans une vente de gré à gré ou une vente judiciaire amiable. Si cette décision est positive, le notaire veille alors à se réserver une preuve écrite (dans le cahier des charges ou ailleurs) du fait que le vendeur l'a chargé de procéder à la mise en vente publique de son bien¹¹⁷.

Le notaire peut alors commencer à organiser juridiquement la vente. Il est tenu d'accomplir un certain nombre de vérifications et de formalités¹¹⁸ qui sont semblables à celles requises en vente de gré à gré¹¹⁹. Toutefois, en vente publique, le notaire commence les recherches alors même que le bien n'a pas encore trouvé acquéreur tandis qu'en vente de gré à gré, il ne les effectuera qu'une fois la vente conclue et préalablement à la signature du compromis ou de l'acte de vente le cas échéant¹²⁰.

Concernant la personne du vendeur, le notaire se doit de vérifier tout d'abord son identité¹²¹, son état civil, sa capacité¹²² ainsi que ses pouvoirs de représentation le cas échéant¹²³. Le notaire doit ensuite se faire produire le titre de propriété de l'immeuble afin de vérifier si le vendeur, maintenant valablement identifié, en est bien le propriétaire¹²⁴. Celui-ci peut l'avoir acquis par un achat, une donation, un partage ou par la voie successorale. Le notaire devra s'assurer que la transmission s'est juridiquement valablement réalisée¹²⁵.

Au sujet du bien, le notaire doit effectuer une recherche cadastrale, s'informer de la situation hypothécaire du bien, vérifier si le bien est occupé ou non et s'il est, s'informer des

¹¹⁷ Dans le cadre d'une vente de gré à gré, le notaire est en général désigné dans le compromis de vente comme notaire instrumentant par au moins une des parties. L. WEYTS, *La vente immobilière*, Bruxelles, Kluwer, 2002, p.402 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 43.

¹¹⁸ Pour assurer correctement son devoir d'information et de conseil des parties, le notaire est aussi chargé d'un devoir d'investigation, en vertu duquel il doit procéder à une série de vérifications et se procurer certaines informations. H. CASMAN, *Précis du Notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 32.

¹¹⁹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 43.

¹²⁰ A. DELIÈGE, « Introduction : le compromis de vente en questions », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 1-12.

¹²¹ En vertu des articles 11 et 12 de la loi de Ventôse, les parties à un acte notarié sont identifiées par leur nom, prénom, lieu et date de naissance, et adresse de leur domicile. Ces données doivent impérativement être vérifiées au moyen d'un document probant.

¹²² Les empêchements sont nombreux : la minorité, l'administration provisoire, la faillite, le règlement collectif de dette, la réorganisation judiciaire, la saisie immobilière conservatoire ou exécutoire, ... Dans tous ces cas, seule la vente publique judiciaire est possible. B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 94.

¹²³ A. DELIÈGE, « Introduction : le compromis de vente en questions », *op. cit.*, pp. 3-5.

¹²⁴ *Ibid.*, p. 3.

¹²⁵ Le notaire devra vérifier notamment si l'acte notarié a bien été passé et qu'il est valable, si le titre n'est pas menacé par une action en justice ou dans le cas d'une donation, par une action en réduction des héritiers réservataires en cas d'atteinte à leurs droits. A. DELIÈGE, « Introduction : le compromis de vente en questions », *op. cit.*, p.4.

caractéristiques du bail. Il doit encore interroger l'administration compétente au sujet des renseignements urbanistiques et de l'état du sol, procéder aux notifications fiscales et sociales, questionner le syndic si l'immeuble est en copropriété et se procurer l'acte de base ou de lotissement¹²⁶.

En principe, le notaire n'est pas soumis à l'obligation de visiter le bien mis en vente. Mais dans le cadre d'une vente publique, la doctrine considère que son devoir d'investigation est renforcé en raison de l'image de sécurité et de confiance que celui-ci inspire au public¹²⁷.

En effet, le notaire agit en amont, il organise la vente, s'occupe de la publicité du bien en apposant son nom sur les affiches : il crée ainsi une « apparence » dans le chef des amateurs qui s'attendent légitimement à ce qu'il connaisse réellement le bien, qu'il l'ait visité¹²⁸.

Dès lors, le notaire ou un de ses collaborateurs veillera à se rendre sur les lieux dans le but de disposer d'une description précise du bien (et notamment des immeubles par destination, le bien étant vendu dans l'état dans lequel il se trouve), vérifier l'état d'occupation du bien, la consistance des charges (servitudes, obligations personnelles)¹²⁹ et effectuer une première évaluation du prix minimum auquel peut s'attendre le vendeur lors de la vente publique¹³⁰.

Le notaire n'étant pas un professionnel du bâtiment, celui-ci peut se faire accompagner par un géomètre, un expert ou tout autre homme de l'art si la nécessité s'impose en fonction des caractéristiques du bien¹³¹.

Une fois que le notaire est en possession de toutes les informations nécessaires, il peut procéder à la publicité de la vente, organiser les visites du bien si celui-ci n'est pas occupé et dresser le cahier des charges.

¹²⁶ A. DELIÈGE, « Introduction : le compromis de vente en questions », *op. cit.*, pp. 3-12 ; B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, pp. 93-97.

¹²⁷ « La visite du bien fait partie de la négociation immobilière, comme elle s'impose en présence d'une vente publique, en un préalable obligé dont la pratique paraît n'avoir jamais douté ». J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la vente? » in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives. Colloque en hommage à Michel Grégoire*, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 236.

¹²⁸ *Ibid.*, p. 243.

¹²⁹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 38.

¹³⁰ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2013, p. 546.

¹³¹ *Ibid.* ; J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la vente? », *op. cit.*, p. 241.

Chapitre 2. La publicité

La publicité est un des éléments qui touche à l'essence même de la vente publique. C'est le notaire qui est généralement chargé de l'organiser en ayant égard à la fois à la volonté du vendeur, aux usages locaux ainsi qu'à la nature et à la situation du bien mis en vente¹³². L'objectif de la publicité est d'atteindre un maximum d'amateurs pour pouvoir faire jouer la concurrence entre ceux-ci lors de la vente publique. Certains biens ne nécessiteront qu'une publicité réduite et locale tandis que d'autres exigeront une publicité large pour atteindre cet objectif¹³³.

La publicité doit être décente et correspondre à des exigences de discrétion et de dignité qui sont propres à la fonction notariale¹³⁴. Elle ne peut pas être trompeuse, ni trop élogieuse et présenter le bien sous un meilleur jour qu'il ne l'est en réalité¹³⁵.

La publicité peut emprunter différents canaux qui permettent de toucher un public qui soit le plus large possible. La première voie est celle de l'affichage. Le notaire placarde des affiches sur la propriété elle-même ou sur des emplacements à proximité appartenant à la commune¹³⁶. Il peut également en exposer une en son étude. La couleur utilisée est en principe libre, sous réserve de la couleur blanche, avec des écritures noires qui est réservée aux autorités publiques¹³⁷.

La deuxième voie consiste pour le notaire à placer une annonce dans la presse écrite (journal, revues notariales, hebdomadaires et quotidiens ordinaires...) ou sur internet (Immoweb.be, Immo.vlan.be)¹³⁸. Il existe également des sites spécialisés pour les ventes notariales tels que Notbel.be, Notmaison.be, VNV.be (obligatoire en Région bruxelloise) et le site des enchères en ligne : notaclick.be. La publicité par internet occupe aujourd'hui une place très importante.

¹³² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 24 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 546.

¹³³ L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 150.

¹³⁴ Civ. Charleroi, 21 mars 1979, *J.T.*, 1979 p. 543 ; A. VAN DEN BOSSCHE, « De verplichting betreffende publiciteit bij openbare verkopen van onroerend goed », *T. Not.*, 1979, p. 235 ;

¹³⁵ L. WEYTS, « Misleidende reclame in de notariële publiciteit », *T. Not.*, 1979, p. 225.

¹³⁶ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 547.

¹³⁷ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 40.

¹³⁸ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 26 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 547.

Une dernière voie consiste à distribuer un petit prospectus aux personnes résidant dans le voisinage du bien susceptibles d'être intéressées par la vente ou aux personnes qui se présentent lors de la vente publique¹³⁹.

Quant au contenu de la publicité, celui-ci ne doit pas comprendre toutes les informations relatives à la vente publique mais doit au minimum indiquer le lieu où les candidats-acquéreurs peuvent se les procurer¹⁴⁰. L'amateur est en effet lui aussi tenu à un devoir de s'informer qui ne peut se limiter à la simple lecture de la publicité¹⁴¹. Il trouvera en règle tous les renseignements utiles dans le cahier des charges qui est disponible à la consultation en l'étude du notaire instrumentant¹⁴².

En outre, les différentes législations urbanistiques régionales imposent des obligations en matière de publicité relative aux ventes de biens immeubles¹⁴³. En Région wallonne, l'article 152 du C.W.A.T.U.P.E. dispose que la publicité doit mentionner la destination urbanistique la plus récente du bien telle qu'arrêtée par les plans de secteur ainsi que faire mention des permis en vigueur ou des certificats d'urbanisme relatifs au bien¹⁴⁴. Pour les autres régions, il faut se référer aux articles 280 et 281 du COBAT pour la Région bruxelloise et l'article 5.2.1 du VCRO pour la Région flamande. Les exigences en matière de publicité sont plus larges et plus détaillées dans ces régions qu'en Région wallonne¹⁴⁵.

A côté des renseignements urbanistiques, les affiches et annonces comprennent habituellement une brève description du bien, attirant l'attention de leurs destinataires sur les immeubles par destination et les éventuelles servitudes, sur la disponibilité du bien, sur les jours et les heures de visites, ainsi que sur le lieu, la date et l'heure de la vente publique¹⁴⁶. Ces derniers éléments sont déterminés de commun accord par le notaire et le vendeur.

¹³⁹ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 26 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 547.

¹⁴⁰ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op.cit.*, p. 9.

¹⁴¹ Anvers, 22 janvier 2007, note de M. Boes, *N.F.M.*, 2007, 4, pp. 115-124 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 41.

¹⁴² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 25.

¹⁴³ Pour un exposé détaillé de ces obligations en Région wallonne et bruxelloise voir V. PAUWELS, « Les informations urbanistiques préalables à un compromis de vente. Un acquéreur averti en vaut deux », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 63-69.

¹⁴⁴ M. VAN MOLLE, « La vente immobilière à l'épreuve du droit de l'urbanisme, de la PEB et des normes de logement », in *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 201.

¹⁴⁵ *Ibid.*, p. 202.

¹⁴⁶ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 547 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 25.

L'organisation des visites se fait au cas par cas : ce peut être le vendeur qui s'en charge si celui-ci occupe le bien, ou un agent engagé par l'étude si le bien est vide¹⁴⁷. Les amateurs prudents veilleront à visiter le bien personnellement car même si le notaire l'a en principe visité, il ne l'a fait qu'avec ses yeux de notaire et pas d'acquéreur-potentiel¹⁴⁸. Ceux-ci peuvent profiter de ces visites pour se faire accompagner par un expert qui sera capable de les éclairer sur d'éventuels vices cachés du bien, d'en effectuer un mesurage précis, etc.

Si la publicité comporte une erreur, le notaire est en principe responsable¹⁴⁹. Mais si ce dernier constate une telle erreur avant la vente, il pourra la rectifier oralement lors de la séance de vente publique et ainsi écarter sa responsabilité¹⁵⁰.

Les modalités et le contenu de la publicité doivent être approuvés par le vendeur. Ces prescriptions se retrouvent dans le cahier spécial des charges qui contient une clause relative à la publicité¹⁵¹.

Chapitre 3. Les cahiers des charges

Toute vente publique s'accompagne de deux cahiers des charges : le cahier général des charges et le cahier spécial des charges¹⁵². De la même manière que l'acte authentique de vente en gré à gré, les cahiers des charges précisent l'objet, les modalités et toutes les conditions de la vente publique¹⁵³.

Section 1. Le cahier des charges général uniforme

§1. Historique

A défaut d'avoir été encadrées spécifiquement par le législateur, les conditions de la vente publique immobilière volontaire ne sont soumises qu'au droit commun de la vente¹⁵⁴. Une telle situation fut propice au développement de particularismes dans les différents

¹⁴⁷ L. BARNICH,, *op. cit.* p. 151.

¹⁴⁸ J.-L. VAN BOXSTAEL, «Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la vente? », *op. cit.*, p. 243.

¹⁴⁹ L. WEYTS, *La vente immobilière*, *op. cit.*, p. 408. Par exemple, la responsabilité du notaire est engagée lorsque celui-ci indique que la destruction d'un bâtiment agricole est possible en vue de construire une résidence alors qu'en fait seul un bâtiment agricole peut être construit. Gand, 15 février 1990, inédit, cité par C. VANHALEWIJN, *De burgerlijk beroepsaansprakelijkheid van de notaris*, Bruxelles, Altiora, 1991, p. 204.

¹⁵⁰ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 548 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 42.

¹⁵¹ En général, il est prévu un délai de trois semaines à six semaines de publicité. L. BARNICH,, *op. cit.* p. 150.

¹⁵² A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op.cit.*, p. 6.

¹⁵³ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 44.

¹⁵⁴ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 52.

arrondissements judiciaires du pays. Chaque notaire disposait de son propre cahier des charges, distinct de celui de son voisin¹⁵⁵. A fil du temps, une telle diversité a fini par créer une confusion dans l'esprit du public, même local, sur le fonctionnement des ventes publiques¹⁵⁶.

Au début des années nonante, la Fédération Royale du Notariat Belge (*F.R.N.B.*) a décidé de se pencher sur le problème et commença à étudier en commission « *vente publique* », un projet d'uniformisation du barème des frais et des conditions générales de la vente. Cette initiative, vivement soutenue par l'auteur Y. DESCHAMPS¹⁵⁷, ne rencontra qu'un succès limité, mais le projet ne fut pas abandonné pour autant¹⁵⁸. En effet, des cahiers des charges-types ont été élaborés par provinces¹⁵⁹ puis en 2009, un cahier des charges uniforme a été adopté par les Compagnies francophones du pays¹⁶⁰.

Confrontée à l'essor des sites de vente en ligne, et à la nécessité de moderniser la vente publique en permettant d'émettre des enchères sous une forme dématérialisée, la *F.R.N.B.* est revenue à la charge en 2012 en créant la Commission « *cahier des charges général uniforme* ». Ce groupe de travail constitué d'un représentant de chaque Compagnie et présidé par le notaire Dirk Michiels était chargé d'une mission : élaborer un cahier général des charges uniforme applicable à l'échelle nationale.

Pour se faire, les membres de la Commission ont travaillé sur base d'un tableau comparatif reprenant les différents cahiers des charges existants et utilisés par les notaires¹⁶¹. Après avoir été longuement débattu, le texte du cahier général uniforme fut publié sur l'e-notariat en décembre 2012 et rendu applicable à toutes les ventes publiques dont les conditions de ventes ont été fixées dans un acte reçu après le 1^{er} janvier 2013¹⁶².

¹⁵⁵ Pour son commentaire du cahier général des charges, A. DELIÈGE a dû se livrer à un exercice de droit comparé des différents cahiers usités dans les arrondissements belges afin d'en dégager les grandes tendances et un cahier des charges-type. A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 48.

¹⁵⁶ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 34.

¹⁵⁷ L'auteur y a en effet consacré tout son ouvrage *Vente publique et marché public immobilier*, Bruxelles, Larcier, 1996, dans le but de promouvoir la réforme auprès des notaires et du public.

¹⁵⁸ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 53.

¹⁵⁹ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op.cit.*, p. 6.

¹⁶⁰ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 53.

¹⁶¹ *Commentaire relatif au cahier général uniforme des charges en matière de vente publique*, publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.

¹⁶² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 22.

Ce cahier général des charges est le cadre commun de la vente qui vaut tant pour les ventes publiques volontaires que judiciaires, peu importe la nature du bien vendu¹⁶³. Cette précision s'inscrit dans la lignée de la volonté du législateur en 2009 d'uniformiser la procédure de toutes les ventes publiques. Les notaires ne sont cependant pas contraints d'utiliser le cahier uniforme mais il est tout de même recommandé qu'ils le fassent dans un souci de promouvoir la transparence et d'éviter la trop grande diversité des clauses¹⁶⁴.

Le cahier général uniforme doit être déposé par le notaire au rang de ses minutes par un acte de dépôt et être transcrit une fois dans chaque bureau des hypothèques compétent avec lequel le notaire travaille¹⁶⁵. Le notaire peut ensuite procéder par renvoi à ce cahier et il ne doit pas le transcrire individuellement lors des ventes ultérieures¹⁶⁶. Ce procédé lui permet à la fois d'épargner des frais inutiles et de gagner du temps¹⁶⁷.

§2. Contenu

En termes de contenu, le cahier général des charges peut être subdivisé en quatre grandes sections¹⁶⁸.

- 1) Les articles 1 et 2, qui font partie de la première section, contiennent d'une part le champ d'application du cahier général uniforme et d'autre part, les définitions de certains termes propres aux ventes publiques tels que « *enchérisseur* », « *adjudicataire* » ou encore « *le moment où l'adjudication devient définitive* ». L'article 3 précise que la vente publique est un contrat d'adhésion et que l'adjudicataire y consent de manière inconditionnelle sans possibilité de négociation.
- 2) Sous une seconde section sont regroupées les règles relatives à la procédure de la vente publique. Il s'agit des articles concernant le mode de la vente, la police de la vente, le régime des enchères physiques et dématérialisées, le bénéfice de mise à prix ou d'enchères et la faculté de surenchère.

¹⁶³ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op.cit.*, p. 6.

¹⁶⁴ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 22.

¹⁶⁵ Message n°8972 publié sur l'e-notariat le 13 décembre 2012 et message n°9039 publié sur l'e-notariat le 2 janvier 2013. L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 550.

¹⁶⁶ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 44.

¹⁶⁷ Nous avons joint en annexe 1, le cahier des charges général uniforme élaboré par la F.R.N.B. et publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.

¹⁶⁸ L. WEYTS propose également une division en 4 grandes parties du cahier général des charges qui diffère quelque peu de la nôtre. Voir L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, pp. 550-551.

- 3) La troisième section réunit les dispositions concernant les caractéristiques du bien. Ce sont des règles générales qui seront adaptées dans le cahier spécial des charges en fonction de l'immeuble qui fait l'objet de la vente¹⁶⁹. Ces clauses traitent successivement du droit de préemption et de préférence, de la situation hypothécaire du bien, de sa description, sa contenance, des servitudes qui peuvent le grever, de ses limites, et de la copropriété dont il fait partie, le cas échéant. On y trouve ensuite des clauses relatives aux renseignements urbanistiques, au permis d'environnement, à la pollution des sols, au dossier d'intervention ultérieur, au PV d'installations électriques et la performance énergétique. Il y est encore question pour finir du transfert de propriété, de la jouissance et des risques, de la clause de déguerpissement, de porte-fort et de l'élection de command.
- 4) Enfin, les prescriptions relatives au paiement du prix, aux frais, à la compensation, ainsi que les sanctions en cas de retard de paiement (les intérêts de retard) ou de manquement à toute autre obligation du cahier des charges (la revente sur fol enchère, la résolution de la vente et la saisie-exécution immobilière) forment la quatrième et dernière section.

Le cahier des charges général uniforme est donc identique pour toutes les ventes publiques. Or en matière de vente publique volontaire, le notaire rédige en principe le cahier des charges en concertation avec le vendeur qui, en vertu de l'autonomie de la volonté, jouit d'une grande liberté en la matière¹⁷⁰. Si ce dernier désire déroger aux clauses prévues dans le cahier des charges général uniforme, il pourra le faire dans le cahier spécial des charges ou par le biais du procès-verbal d'adjudication, tel que le précise le deuxième alinéa de l'article 1^{er} du cahier des charges général uniforme lui-même.

¹⁶⁹ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., pp. 551-552.

¹⁷⁰ A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », op. cit., p. 30 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », op. cit., p. 46.

Section 2. Le cahier spécial des charges

Le cahier spécial des charges contient toutes les conditions *particulières* de la vente¹⁷¹. Il n'existe pas de cahier spécial « uniforme » car précisément celui-ci traite de la vente « *in concreto* ».

Il est dès lors rédigé chaque fois par le notaire, en fonction de la volonté du vendeur et des spécificités du bien qui est mis en vente publique¹⁷². Il peut prendre la forme d'un acte séparé qui est signé préalablement par le vendeur en l'étude du notaire ou être intégré dans le procès-verbal d'adjudication lui-même.¹⁷³

Le cahier spécial des charges identifie tout d'abord le vendeur (son nom et prénom, domicile, état civil, sa capacité) et reprend ensuite toutes les caractéristiques du bien mis en vente en commençant par sa description et son origine de propriété trentenaire¹⁷⁴.

Les clauses suivantes se rapportent aux charges tant civiles (existence d'un bail, servitudes, mitoyenneté, vices,...) qu'administratives (urbanisme, droit de préemption, voirie, citerne à mazout, PEB, permis d'environnement...) qui sont propres au bien.

A côté des informations concernant l'objet de la vente, le cahier spécial contient également les modalités de la vente publique telles que le nombre de séances de vente, la date, l'heure et le lieu de celles-ci. Il détermine également si la vente est faite sous la condition suspensive de surenchère ou non, le montant de la mise à prix s'il en est prévu une, et il précise les modalités relatives à la publicité et aux visites du bien.

Enfin, il est d'usage qu'un article du cahier spécial renvoi expressément au cahier général des charges uniforme qui a été préalablement déposé au rang des minutes du notaire et transcrit au bureau des hypothèques compétent afin de rendre ce dernier applicable à la vente¹⁷⁵.

¹⁷¹ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op.cit.*, p. 7.

¹⁷² Nous avons joint en annexe 2, à titre d'exemple, le cahier spécial des charges élaboré le 16 avril 2015 par le notaire Oliver JAMAR, de Chaumont-Gistoux concernant la vente d'une maison sise à Dion-Valmont.

¹⁷³ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 552. Le cahier spécial repris en l'annexe 2 prend la forme d'un acte séparé qui a été préalablement signé par le vendeur antérieurement à la vente publique.

¹⁷⁴ D. MICHELIS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 23.

¹⁷⁵ Il s'agit de la technique du renvoi au cahier général des charges uniforme que nous avons évoqué ci-dessus.

PARTIE III. Les enchères publiques

Une fois les cahiers des charges rédigés, et passé le délai de la publicité et des visites du bien, la vente publique peut avoir lieu conformément à ce qui a été prévu par le vendeur dans le cahier spécial des charges.

Chapitre 1. Une ou plusieurs séances de vente ?

Section 1. Les usages locaux

Traditionnellement, la vente publique se déroulait en une ou plusieurs séances¹⁷⁶. Le cahier des charges¹⁷⁷ prévoyait en effet que le vendeur avait la possibilité de fixer une seconde séance de vente à l'issue de la première, si celle-ci n'était pas satisfaisante. L'évaluation de l'opportunité de cette seconde séance incombait au vendeur, guidé par les conseils de son notaire et était fonction de différents facteurs comme les caractéristiques du bien, le nombre d'amateurs présents, les circonstances de la vente, etc.¹⁷⁸ L'usage des lieux jouait aussi un rôle important sur cette question : dans certains arrondissements il était inconcevable de vendre en une seule séance tandis que dans d'autres la seconde séance ne pouvait avoir lieu qu'avec l'autorisation de la chambre de discipline¹⁷⁹.

L'adjudicataire provisoire¹⁸⁰ de la première séance restait tenu de son offre jusqu'à la clôture de la seconde¹⁸¹. Le délai séparant les deux séances variait suivant les cahiers des charges : certains n'en prévoyaient aucun¹⁸² alors que d'autres prévoyaient un délai de minimum 14 et maximum 30 jours au cours duquel devait intervenir la seconde séance¹⁸³. Ce dernier délai était identique à celui que la loi prévoyait en matière de ventes publiques judiciaires¹⁸⁴.

¹⁷⁶ D. GOUGNARD, *Traité complet des adjudications immobilières et mobilières*, Nivelles, Hingot-Everard, 1914, p. 570 ; A. VAN DEN BOSSCHE, « Bedenkingen bij de openbare verkoping », *J.J.P.*, 2009, pp. 15-16.

¹⁷⁷ Voir l'article 10 du cahier des charges type d'A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 57 : « La vente a lieu en une seule séance, sauf ce qui est dit ci-dessous [...]. Il (le vendeur) pourra également fixer, avec les mêmes droits, une seconde séance de vente dans les trente jours de la première. » et l'article 1^{er} du cahier des charges général uniforme de la F.R.N.B. commenté par Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 84 : « La vente a lieu publiquement, en une ou plusieurs séances et suivant le mode établi par l'usage des lieux. »

¹⁷⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 76.

¹⁷⁹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 57.

¹⁸⁰ Le dernier et plus offrant enchérisseur lors de la première séance. Voir à ce sujet, la première section du chapitre 3 de la présente partie.

¹⁸¹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 57.

¹⁸² Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 84.

¹⁸³ *Ibid.*

¹⁸⁴ C. jud., article 1588.

Au fil du temps, de moins en moins de notaires ont pris le risque d'adjuger le bien lors de la première séance. Ils préféraient en effet se réserver une chance d'obtenir un prix plus élevé à l'issue de la seconde séance de vente¹⁸⁵. Les amateurs ont rapidement pris conscience de cette pratique et ils ont commencé à désertier la première séance qui n'avait plus d'utilité que celle de fixer la mise à prix du bien¹⁸⁶. Par conséquent, les notaires et les vendeurs ont été forcés d'organiser systématiquement une deuxième séance de vente pour espérer finalement atteindre un bon prix¹⁸⁷.

Ce système de vente en deux séances s'accompagnait de certains inconvénients. Tout d'abord, celui-ci avait pour effet de rallonger considérablement la procédure. En effet un certain délai séparait nécessairement les deux séances, pour permettre à la publicité de jouer son rôle en amenant de nouveaux amateurs à la seconde séance¹⁸⁸. Il fallait également laisser le temps à ces derniers de visiter le bien et de prendre connaissance du cahier des charges. En outre, il résultait de cette seconde séance un surcoût en raison des frais supplémentaires dus à la publicité, à la location de la salle de vente, aux frais d'actes et aux honoraires du notaire¹⁸⁹. Ces frais étaient supportés par l'acheteur mais aussi parfois par le vendeur en cas d'insuffisance de la somme forfaitaire payée par l'acheteur¹⁹⁰.

C'est en étant confronté à cette situation que le législateur a décidé d'intervenir.

Section 2. La loi du 15 mai 2009

Une des deux grandes innovations de la loi du 15 mai 2009 a été de mettre un terme au système existant en supprimant purement et simplement la possibilité d'organiser une deuxième séance de vente¹⁹¹.

¹⁸⁵ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 3.

¹⁸⁶ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 192.

¹⁸⁷ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 3.

¹⁸⁸ K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, *op. cit.*, p. 4.

¹⁸⁹ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 3.

¹⁹⁰ A. VAN DEN BOSSCHE, ., « Bedenkingen bij de openbare verkoping », *op. cit.*, p.16.

¹⁹¹ La seconde innovation consistant dans l'instauration d'un système de mise à prix facultatif et de primes. A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 191.

La dite loi a ainsi abrogé l'article 1588 du code judiciaire qui prévoyait la possibilité de solliciter une seconde séance pour les ventes publiques judiciaires¹⁹² et a modifié l'article 1193 du même code qui dispose à présent que la vente a lieu en une seule séance. Ce qui était une possibilité s'est donc transformé en une interdiction.

Pour le législateur, un tel système est « *plus simple, meilleur marché, plus rapide, plus transparent et il protège le consommateur* »¹⁹³. La séance unique permet d'épargner non seulement du temps mais aussi de l'argent. Etant donné qu'il s'agit d'un changement complet des habitudes du public, le législateur a insisté sur le fait qu'un effort de publicité devrait être fourni pour le notaire pour s'assurer qu'un public assez large soit averti de la séance et de son caractère à présent « unique »¹⁹⁴.

Dans le cas où malheureusement aucun amateur sérieux ne se présenterait lors de la première et dernière séance, ou si le bien n'est simplement pas vendu, le vendeur se verra contraint de recommencer la procédure et d'organiser une toute nouvelle séance de vente¹⁹⁵. La différence avec l'ancien système est que le dernier et plus offrant enchérisseur n'est plus tenu de maintenir son offre entre les deux séances mais qu'il est directement libéré¹⁹⁶.

Enfin, malgré ses bonnes intentions, la loi a eu pour effet dès son entrée en vigueur de faire reculer significativement les parts de marché de la vente publique, notamment dans les arrondissements de Louvain et Turnhout, entraînant le mécontentement de compagnies d'Anvers et du Brabant Flamand¹⁹⁷. Depuis le 1^{er} janvier 2014, dans le cadre d'un projet pilote, celles-ci peuvent à nouveau procéder aux ventes publiques en deux séances. Pour D. MICHIELS, les premiers chiffres sont d'ores et déjà prometteurs¹⁹⁸.

Section 3. La faculté de surenchère

Le législateur a certes supprimé la possibilité d'organiser une seconde séance de vente, mais il a veillé à conserver une garantie suffisante pour le vendeur d'obtenir un bon prix.

¹⁹² Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, art.7, M.B. 24 juillet 2009, p. 50594.

¹⁹³ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 3.

¹⁹⁴ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 200.

¹⁹⁵ *Ibid.*, p. 197.

¹⁹⁶ L. BARNICH., *op. cit.* p. 151.

¹⁹⁷ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 7 et 15.

¹⁹⁸ Entre 2009 et 2010, la part de marché des ventes publiques est passé de 12% à 7% suite à l'adoption de la loi du 15 mai 2009 alors qu'entre 2013 et la première moitié de 2014, le pourcentage des ventes publiques est monté de 8% à 15%. D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 7 et 8 (tableau des statistiques en note de bas de page).

Le cahier général des charges uniforme, reprenant le prescrit de l'article 1193 modifié du code judiciaire, prévoit que la vente se déroule en une seule séance mais aussi qu'elle a lieu sous la condition suspensive d'absence de surenchère¹⁹⁹.

§1. Définition

La faculté de surenchère peut être définie de manière économique d'une part et de manière juridique d'autre part. Economiquement, la surenchère est une *technique de vente* qui permet au vendeur d'organiser une seconde séance afin d'obtenir un meilleur prix que celui atteint à la clôture de la première séance²⁰⁰.

De ce point de vue, la faculté de surenchère se rapproche de la possibilité qui était prévue par l'article 1588 ancien du code judiciaire²⁰¹. Ainsi le propriétaire d'un immeuble qui ne parviendrait pas à réunir assez d'amateurs pour vendre son bien lors de la première séance et qui ne dispose plus, depuis 2010, de la faculté d'en organiser une seconde, peut donc sauver sa vente grâce à la faculté de surenchère.

Sur le plan juridique, Y. DESCHAMPS reprend pour définir la faculté de surenchère, une définition de J. PREVAULT²⁰² à laquelle il propose d'apporter quelques modifications car il la juge équivoque. L'auteur conserve la première partie de la définition : «*La surenchère est l'acte par lequel une personne requiert une nouvelle mise aux enchères d'un bien adjudgé, en offrant un supplément de prix*» et il la complète par «*le surenchérisseur ne devenant acquéreur que si son offre est acceptée par le vendeur lors de la séance ultérieure*»²⁰³.

La surenchère est donc un acte juridique qui conduit à remettre aux enchères un bien qui a pourtant déjà été adjudgé au plus offrant et dernier enchérisseur, par le fait de formuler une nouvelle enchère hors de la séance de vente. Ce nouvel enchérisseur devient un adjudicataire *potentiel* au même titre que l'étaient les enchérisseurs lors de la première séance²⁰⁴.

¹⁹⁹ Voir annexe 1, Cahier général des charges uniforme pour les ventes publiques, article 4.

²⁰⁰ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », *Rev. Not. Belge*, 1994, p. 384.

²⁰¹ C. jud., article 1588, alinéa 1er : « *Le notaire peut néanmoins, s'il l'estime nécessaire dans l'intérêt des parties en cause, fixer une seconde séance pour la vente, à quatorze jours au moins et trente jours au plus.* »

²⁰² J. PRÉVAULT, « Saisie-immobilière – surenchère », in *Rep. dr. civ.*, fasc. 862, 1, 1985, n°1.

²⁰³ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », *op. cit.*, p. 386.

²⁰⁴ B. VAN BAEVEGHEM, *op. cit.*, p. 488.

§2. Régime légal

Le régime juridique de la faculté de surenchère est contenu à l'article 1592 du code judiciaire. En principe, en vente publique volontaire, le vendeur peut organiser la surenchère comme il le souhaite²⁰⁵. Mais toujours dans l'objectif d'uniformiser les ventes publiques, le cahier général uniforme prévoit que c'est le régime légal qui est applicable à toutes les ventes²⁰⁶.

La faculté de surenchère ne s'impose pas automatiquement au vendeur en vente publique volontaire, ni même plus en vente publique judiciaire. En effet, la loi du 15 mai 2009 a élargi la possibilité d'écarter la surenchère, en cas de circonstances particulières, à toutes les ventes publiques²⁰⁷.

L'objectif du législateur était notamment d'harmoniser les procédures de ventes publiques volontaires et judiciaires afin que le public ne sache pas s'il se trouve face à une vente forcée ou à une vente volontaire dès la publicité²⁰⁸. Le vendeur a dès lors le choix, s'il le trouve opportun, de supprimer la faculté de surenchère soit à l'avance, dans les conditions spéciales de la vente (le cahier spécial des charges) soit le jour même, au cours de la séance de vente s'il voit qu'un bon prix est susceptible d'être atteint²⁰⁹. La renonciation à la surenchère peut également avoir pour avantage de susciter des enchères plus élevées car les amateurs savent que la vente sera conclue définitivement à l'issue de la première séance et qu'ils ne doivent pas laisser passer leur chance²¹⁰.

Si la faculté de surenchère est maintenue, l'immeuble est adjudgé à la fin de la première séance « *sous la condition suspensive d'absence de surenchère* ». Le notaire devra effectuer, dans les cinq jours ouvrables, une nouvelle publicité par affiches, dans les journaux et sur Internet pour annoncer cette faculté de surenchère au public²¹¹.

§3. Effets

Le délai pour surenchérir est de quinze jours à partir de la vente. Il est prolongé jusqu'au prochain jour ouvrable si le dernier jour tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié

²⁰⁵ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 59.

²⁰⁶ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme pour les ventes publiques, article 16.

²⁰⁷ Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, art. 6, *M.B.* 24 juillet 2009, p. 50594. A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 193.

²⁰⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, pp. 49-50.

²⁰⁹ L. BARNICH, *op. cit.* p. 156.

²¹⁰ *Ibid.*

²¹¹ C. jud., article 1593. D. CLAYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, *op. cit.*, p. 46.

légal²¹². Une fois ce délai écoulé, la vente est définitivement conclue en faveur de l'adjudicataire de la première séance²¹³. Par conséquent, le vendeur ne pourrait plus décider de retirer son bien de la vente²¹⁴.

Celui-ci a en effet pris sa décision à l'issue de la première séance d'accepter ou de refuser l'offre du dernier et plus offrant enchérisseur. Il ne pourrait pas non plus retenir son consentement jusqu'à l'expiration du délai de surenchère et obliger ledit enchérisseur à maintenir son offre durant tout ce temps. Soit il y a vente, soit il n'y a pas vente mais il n'y a en tout cas pas de délai supplémentaire après la vente pour prendre une décision²¹⁵.

Si par contre, la faculté de surenchère est exercée, la vente en faveur de l'adjudicataire est anéantie²¹⁶ et le vendeur recouvre l'entière propriété de son bien²¹⁷. L'offre du surenchérisseur n'est, tel que son nom l'indique, qu'une offre d'achat qui nécessite d'être acceptée par le vendeur pour que la vente soit conclue. Le seul droit que lui ouvre sa surenchère est celui de voir fixer une nouvelle séance de vente, dirigée par le même notaire et se déroulant de manière identique à la première²¹⁸.

Lors de cette seconde séance, le droit de retrait du vendeur reste intact²¹⁹. Etant donné qu'il est à nouveau propriétaire, il reste libre de vendre ou de retirer son bien si le prix atteint à l'issue de la séance ne lui convient pas. Pour L. WEYTS, cette situation peut paraître injuste envers le public qui s'attend à ce que la séance organisée suite à la surenchère mène à une vente définitive²²⁰. Mais il se rallie toutefois à l'avis du *Comité d'étude et de législation de la F.R.N.B.* qui a conclu que le vendeur conservait toujours la liberté de vendre ou de ne pas vendre son bien²²¹.

²¹² D. CLAYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, op. cit., p. 65.

²¹³ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 555 ; L. BARNICH., op. cit. p. 156 ; D. CLAYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, op. cit., p. 65 ;

²¹⁴ D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 21 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 560.

²¹⁵ L. BARNICH., op. cit. p. 156.

²¹⁶ *Ibid.*

²¹⁷ B. VAN BAEVEGHEM, op. cit., p. 488.

²¹⁸ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », op. cit., p. 386 ; L. BARNICH., op. cit. p. 157.

²¹⁹ En ce sens, L. BARNICH., op. cit. p. 156 ; Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », op. cit., p. 386 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 560. ; B. VAN BAEVEGHEM, op. cit., p. 488.

²²⁰ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 560.

²²¹ CEL - Dossier n°4409 (pas encore publié) cité en note de bas de page n°2188 par L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 560.

Dans le répertoire notarial belge, A. DELIÈGE défend une position tout à fait différente de la doctrine majoritaire. Pour celui-ci, le vendeur, en adjugeant le bien sous la condition suspensive d'absence de surenchère lors de la première séance, a déjà pris en toute liberté la décision de vendre et il n'est plus question d'y revenir²²². S'il conservait son droit de retrait, le risque est qu'il pourrait facilement par personne interposée provoquer une surenchère dans l'unique but de retirer son bien de la vente. Selon l'auteur, une telle pratique va à l'encontre du mécanisme même de la faculté de surenchère dont l'objectif est seulement d'obtenir un meilleur prix.

Même si les intentions d'A. DELIÈGE sont louables, nous nous rallions à l'opinion majoritaire qui énonce qu'ayant retrouvé la qualité de propriétaire du bien, le droit de retrait du vendeur est *intangible*²²³.

§4. Procédure

a. L'enchérisseur

Le texte légal prévoit que « *toute personne* » a le droit de surenchérir dans le délai de quinze jours. Dès lors, le surenchérisseur peut tout aussi bien être un amateur qui était présent lors de la première séance ou une toute autre personne qui a pris connaissance de la faculté de surenchère par la publicité.

La doctrine s'est, en outre, posée la question de savoir si, sous les termes « *toute personne* », le législateur a voulu inclure la personne du vendeur. Pour A. DELIÈGE, cela s'est déjà vu mais l'auteur y est franchement opposé étant donné qu'une telle pratique détourne la surenchère de son objet²²⁴.

Le notaire, Laurent BARNICH, considère quant à lui qu'il est interdit au vendeur de pratiquer lui-même la surenchère car en vertu de l'article 1178 du code civil, le vendeur ne peut provoquer lui-même l'accomplissement de la condition suspensive, sous peine de la voir considérée comme accomplie²²⁵.

Y. DESCHAMPS ne partage pas cet argument. Ce dernier considère que l'article 1178 du code civil n'est pas applicable à cette situation étant donné qu'en empêchant la condition de se

²²² A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 59.

²²³ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », *op. cit.*, p. 386.

²²⁴ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 59.

²²⁵ L. BARNICH, *op. cit.* p. 156.

réaliser, le vendeur ne fait qu'exercer normalement un droit²²⁶. Malgré cela, l'auteur est tout de même d'avis que le vendeur ne peut pas surenchérir lui-même car son enchère est dépourvue d'objet. En effet, il ne peut pas se porter acquéreur d'un bien dont il est déjà propriétaire²²⁷. Une exception est toutefois admise à l'égard du fol enchérisseur qui présenterait des garanties suffisantes à l'exécution de ses obligations²²⁸. Nous y reviendrons dans le chapitre consacré aux sanctions²²⁹.

b. La surenchère

La surenchère ne peut être inférieure à 10% du prix de l'adjudication, tout en n'étant pas non plus inférieure à 250 EUR ni supérieure à 6200 EUR²³⁰. Elle doit être signifiée au notaire par un exploit d'huissier de justice et ensuite être dénoncée à l'adjudicataire²³¹. La signification doit avoir lieu dans les 15 jours de l'adjudication tandis que la dénonciation peut intervenir plus tard²³². En ce qui concerne le paiement, l'enchérisseur est tenu de verser le montant de la surenchère entre les mains du notaire au plus tard au moment de la signification de l'exploit d'huissier²³³. Pour ne pas rebuter les éventuels enchérisseurs, le cahier des charges peut prévoir utilement que les frais de l'exploit d'huissier et de la dénonciation sont à charge du vendeur²³⁴.

Si l'enchère émane d'une personne qui est inconnue au notaire ou dont la solvabilité ne lui paraît pas établie, celui-ci peut toujours décider de la refuser. Dans ce cas, il est tenu d'établir un procès-verbal motivé de refus²³⁵.

Si par contre, le notaire accepte la surenchère, ce dernier sera donc chargé d'organiser une nouvelle séance de vente, en commençant par effectuer les mesures de publicité de la même manière que lors de la première séance de vente, et de la façon convenue dans le cahier spécial des charges²³⁶.

²²⁶ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », *op. cit.*, p. 387.

²²⁷ L'article 1108 du code civil énonce que pour qu'une convention soit valablement conclue, celle-ci doit remplir 4 conditions dont celle d'avoir un *objet certain qui forme la matière de l'engagement*. L. BARNICH, *op. cit.*, p. 156 rejoint Y. DESCHAMPS sur ce point : « En effet, hormis le cas des ventes sur licitation de biens indivis, il ne peut pas offrir d'acquérir son propre bien ».

²²⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 68.

²²⁹ Voir Partie IV, chapitre 2, section 2 du présent mémoire.

²³⁰ C. jud., art. 1592, alinéa 2.

²³¹ C. jud., art. 1592, alinéa 3.

²³² D. CLAEYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, *op. cit.*, p. 65.

²³³ C. jud., article 1592, alinéa 3 et *Ibid.*, p. 66.

²³⁴ Y. DESCHAMPS, « De la surenchère et du retrait après surenchère », *op. cit.*, p. 387 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 60 et L. BARNICH, *op. cit.* p. 157.

²³⁵ C. jud., article 1592, alinéa 5.

²³⁶ C. jud., article 1594, alinéa 1er.

Cette séance de vente est ouverte à tous, et démarre cette fois avec une mise à prix qui correspondra au montant de l'adjudication augmenté de celui de la surenchère. La vente à l'issue de la séance est définitive et ne peut plus être affectée de la condition suspensive d'absence de surenchère²³⁷. Si le surenchérisseur est l'adjudicataire final, la somme qu'il a consignée chez le notaire aura valeur d'acompte sur ce qu'il doit payer. Dans le cas contraire, il sera totalement remboursé²³⁸.

Chapitre 2. Le déroulement de la séance de vente

Qu'il s'agisse de la première et unique séance de vente ou de la séance de vente suite à faculté de surenchère, celles-ci se déroulent de manière identique.

Section 1. L'ouverture de la séance et la lecture du cahier des charges

Au jour et heure annoncés dans la publicité, les amateurs se réunissent dans le lieu qui a été désigné de commun accord par le notaire et le vendeur dans le cahier spécial des charges. Il peut s'agir d'une salle de la maison des notaires de la province, d'un café de campagne ou d'une toute autre salle ordinaire. Si le nombre d'amateurs est restreint, la séance peut même avoir lieu à l'étude du notaire²³⁹. Pour rappel, pour que la vente soit publique, elle ne doit pas être accessible à tout intéressé, mais au moins à un certain public²⁴⁰.

Une fois que les amateurs sont présents, le notaire procède, selon le prescrit de l'article 12 de la loi de Ventôse, à la lecture des cahiers des charges. Cet article prévoit en effet qu'il doit, par exception, être donné lecture intégrale de l'acte aux parties pour le cas où « *la communication préalable du projet d'acte aux parties et aux personnes intervenantes n'a pas eu lieu en temps utile*²⁴¹ ». Tous les amateurs ne sont cependant bien entendus pas des parties à l'acte de vente, seuls l'adjudicataire et le vendeur le sont, mais les amateurs n'en demeurent pas moins des acteurs de la vente²⁴².

²³⁷ D. CLAEYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, op. cit., pp. 66-67.

²³⁸ *Ibid.*, p. 67.

²³⁹ L. BARNICH, op. cit. p. 151 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 555 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », op. cit., p. 38.

²⁴⁰ D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 26. Nous renvoyons sur le caractère public de la vente au chapitre 1^{er} de la Partie I, section 1 du présent mémoire.

²⁴¹ C'est-à-dire, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte. En général, tous les amateurs présents à la séance de vente n'ont pas pris la peine ou n'ont tout simplement pas eu le temps de consulter préalablement les cahiers des charges à l'étude du notaire. L. BARNICH, op. cit. p. 152 et loi de Ventôse, article 12, alinéa 5.

²⁴² Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 65 ; D. CLAEYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, op. cit., p. 53.

C'est pourquoi en pratique, la lecture préalable des conditions de la vente participe plutôt au devoir d'information et de conseil du notaire envers les parties qu'à l'obligation légale de lecture de l'acte²⁴³. Plutôt que de le lire, le notaire commente le texte en attirant l'attention des candidats-acquéreurs sur les aspects essentiels de la vente et en négligeant ceux qui ne présentent aucune utilité dans le cas d'espèce.

Le notaire veille notamment à éclairer les amateurs sur la description du bien, ses éventuels vices cachés, servitudes et sa situation urbanistique, sur le montant des frais, sur le délai de paiement du prix, ainsi que sur le mode de la vente et des enchères. Au terme de la lecture, le notaire invite le public à poser des questions et il y répond le plus adéquatement possible²⁴⁴.

Ce n'est qu'après l'adjudication et avant la signature du procès-verbal que le notaire donnera lecture intégrale de l'acte aux parties, se confortant ainsi à la règle de l'article 12 de la loi de Ventôse²⁴⁵.

Section 2. La mise à prix et les primes

§1. La mise à prix

Le cahier des charges général uniforme prévoit en son article 15 que le notaire dispose de la faculté de fixer une mise à prix du bien qui constituera le point de départ des enchères. Cette clause reprend le texte des articles 1193 et 1587 du code judiciaire tels que modifiés par la loi du 15 mai 2009. Le législateur s'est en réalité inspiré du système antérieur, où la première séance de vente consistait à fixer la mise à prix du bien²⁴⁶. Il s'agit donc d'une première compensation à la suppression de la seconde séance de vente.

Cette mise à prix n'est pas une offre de vente de la part du vendeur mais bien une façon de provoquer les enchères et d'obtenir un prix suffisamment élevé à l'issue de la séance²⁴⁷.

Le montant de la mise à prix n'est pas toujours aisé à définir. C'est pourquoi le législateur en a fait une possibilité et non une obligation²⁴⁸. Le notaire peut se faire aider par un expert mais

²⁴³ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 66.

²⁴⁴ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 558 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », op. cit., p. 47.

²⁴⁵ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 66.

²⁴⁶ D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 18 ; A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », op.cit., p. 194.

²⁴⁷ L. BARNICH, op. cit. p. 154 ; D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 18.

²⁴⁸ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 4.

cela a un coût qui devra être supporté par le vendeur²⁴⁹. Y. DESCHAMPS conseille de fixer la mise à prix entre 50 et 75% de la valeur du bien²⁵⁰. Dans tous les cas, le montant doit être attrayant et le notaire doit porter une attention particulière à ne pas fixer ni un montant trop élevé qui pourrait dissuader les amateurs, ni trop bas de façon à ce qu'un bon prix puisse être atteint²⁵¹.

S'il est approuvé par le vendeur, le notaire inscrit le montant de la mise à prix dans le cahier spécial des charges et il peut soit en faire mention dans la publicité, soit l'annoncer au début de la séance de vente²⁵². Mais en choisissant de le porter à la connaissance des amateurs avant la vente, le vendeur a la garantie que seuls des amateurs sérieux, avertis du montant minimal demandé par le vendeur, prendront la peine de se déplacer²⁵³.

§2. Les primes

Pour encourager d'avantage les amateurs à formuler une offre, le législateur de 2009 a mis en place un système de prime²⁵⁴. L'enchérisseur, qui le premier offre un montant égal ou supérieur à la mise à prix, bénéficie automatiquement d'une prime de 1% du même montant, si, et seulement si, il satisfait à toutes les conditions de la vente et s'avère être l'adjudicataire définitif du bien²⁵⁵. Cette qualité ne lui sera acquise qu'au terme de la séance d'adjudication définitive, le cas échéant, suite à surenchère.

La prime doit être accordée à l'adjudicataire qui y a droit en vertu de la loi. Le notaire ne peut pas y déroger dans le cahier spécial des charges²⁵⁶. Cette prime est à charge du vendeur et consistera en pratique en une réduction du prix de l'adjudication²⁵⁷. De même, si plusieurs enchérisseurs offrent en même temps un montant supérieur ou égal à la mise à prix, ils conservent chacun la chance de bénéficier de la prime de 1% de ce montant pour le cas où l'un d'eux serait déclaré adjudicataire définitif²⁵⁸.

²⁴⁹ A. MICHIELSENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 22.

²⁵⁰ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 81.

²⁵¹ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 556 ; Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 4.

²⁵² A. MICHIELSENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 23.

²⁵³ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 81.

²⁵⁴ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008, n°52-1273/001, p. 4.

²⁵⁵ C. jud., articles 1193, alinéa 4 et 1587, alinéa 4 ; A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op. cit.*, p. 194.

²⁵⁶ K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, *op. cit.*, p. 7 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 19.

²⁵⁷ A. MICHIELSENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 26.

²⁵⁸ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op. cit.*, p. 194.

Si par contre, le montant de la mise à prix est trop élevé, et qu'aucun amateur n'offre de se porter acquéreur pour une telle somme, le notaire se verra contraint de provoquer une première offre par enchères dégressives²⁵⁹, en faisant baisser le montant de la mise à prix. Dans ce cas, le premier enchérisseur est privé du droit à obtenir une prime de mise à prix étant donné que ce montant n'a pas été atteint²⁶⁰.

La mise à prix étant facultative, le notaire peut décider de s'en passer tout en conservant la possibilité²⁶¹ de prévoir qu'une prime sera accordée à l'enchérisseur ayant formulé la dernière offre lors de la première séance. Le montant de la prime s'élève également à 1% du prix atteint au terme de la séance et ne sera accordée que si l'enchérisseur en question est déclaré adjudicataire définitif²⁶².

En ce qui concerne les droits d'enregistrement, le fait qu'une prime soit octroyée à l'adjudicataire importe peu : les droits sont calculés sur le prix de vente du bien sans qu'il soit tenu compte de la réduction apportée par la prime²⁶³.

§3. Situation antérieure

L'instauration d'un tel système de prime est une seconde compensation de la suppression de la deuxième séance de vente et a pour objectif de stimuler les enchères en les rendant plus attrayantes dès la première et en principe unique séance²⁶⁴.

En outre, il s'agit d'une petite révolution en matière de ventes publiques judiciaires. En effet, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi du 15 mai 2009, les articles 1193 et 1587 du code judiciaire stipulaient que la vente se faisait « *sans bénéfice de mise à prix ou d'enchère* ». En interdisant les primes, le législateur de 1967 avait en réalité voulu mettre fin à une pratique qui connaissait certaines dérives²⁶⁵.

²⁵⁹ Sur la question de la comptabilité du mécanisme des enchères dégressives avec le prescrit de l'article 1^{er} de la loi de Ventôse qui veut que l'adjudication se fasse au dernier et plus offrant enchérisseur, nous renvoyons à la Partie I, chapitre 1^{er}, section 2, §2 du présent mémoire.

²⁶⁰ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 556 ; K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, op. cit., p. 6.

²⁶¹ Le notaire a le choix de travailler ou non avec une prime dans ce cas de figure, alors que dans le cas où il fixe une mise à prix, le système de prime s'impose à lui vertu de la loi. A. MICHIESENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », op. cit., p. 25.

²⁶² K. de WISPELAERE et I. VERMANDER, op. cit., p. 7.

²⁶³ L. BARNICH, op. cit. p. 154 ; D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 20.

²⁶⁴ Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, op. cit., p. 4.

²⁶⁵ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », op.cit., p. 193.

Autrefois, il existait deux types de bénéfices : le bénéfice de prime ou de paumée qui récompensait celui ayant formulé la première ou la dernière offre de la séance et le bénéfice d'enchères qui était acquis à chaque enchérisseur pour le simple fait d'avoir formulé une enchère²⁶⁶. C'est à l'adjudicataire définitif qu'il revenait de verser le montant du bénéfice de prime dans les mains du notaire qui les reversait ensuite aux enchérisseurs. Alors que les bénéfices d'enchère étaient à charge du vendeur²⁶⁷.

Certains enchérisseurs malhonnêtes, appelés « chasseurs de primes », ont vu dans ce système une occasion de se remplir les poches facilement. Ceux-ci enchérissaient en n'ayant aucunement l'intention de se porter acquéreur mais dans le seul et unique but d'empocher la prime. Et si par malchance, l'un d'eux se voyait adjuger le bien, il se retrouvait la plupart du temps bien incapable de remplir ses obligations, le vendeur devant alors recourir aux sanctions s'offrant à lui en cas de non-paiement du prix²⁶⁸. C'est pourquoi la chambre de discipline des notaires de Bruxelles, par exemple, a dès 1908, interdit cette pratique en vue de faire disparaître ces enchérisseurs professionnels²⁶⁹. Le code judiciaire y mit ensuite fin pour tout le royaume mais uniquement pour les ventes publiques judiciaires.

En matière de ventes publiques volontaires, la stipulation de bénéfices d'enchères et de paumée a toujours été licite. Leur régime a été façonné avec le temps par les usages locaux, ce qui explique que ceux-ci prennent des formes différentes selon les arrondissements²⁷⁰. Peu répandue en Wallonie, la pratique a surtout subsisté dans le Nord du pays, non sans un certain succès²⁷¹. Aujourd'hui, c'est le système prévu par la loi du 15 mai 2009 qui s'applique à toutes les ventes publiques.

²⁶⁶ Ces bénéfices étaient seulement subordonnés à deux conditions : que le bien ne soit pas retiré de la vente et que le prix atteint soit suffisant pour couvrir les dettes et charges privilégiées inscrites sur l'immeuble. Contrairement au système actuel, il importait peu que l'enchérisseur soit désigné adjudicataire définitif. D. GOUGNARD, *op cit.*, pp. 570-571.

²⁶⁷ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 17.

²⁶⁸ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 193.

²⁶⁹ D. GOUGNARD, *op. cit.*, pp. 575-578.

²⁷⁰ A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *op. cit.*, p. 25 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 60.

²⁷¹ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *op.cit.*, p. 193 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 60.

Section 3. Les enchères

Après s'être livré à une lecture commentée des conditions de la vente, et s'être assuré que tout était clair pour les amateurs, le notaire procède à la mise aux enchères du bien à partir d'un prix de départ ou non, selon qu'il ait été convenu de travailler avec ou sans mise à prix.

Avant de recevoir les enchères, le notaire peut fixer pour chacune un montant minimal afin d'éviter que la vente se prolonge indéfiniment²⁷². Il peut partir d'un montant important (ex. des enchères de 5000 EUR) et ensuite diminuer celui-ci au cours de la vente lorsqu'il constate que le public s'essouffle (ex. des enchères de 2000 EUR).

Les enchères successives doivent être des surenchères : elles sont toujours supérieures aux enchères formulées précédemment²⁷³.

Celles-ci peuvent être émises sous une forme physique, par un amateur présent au lieu, à la date et à l'heure prévus pour la séance de vente dans le cahier des charges ou sous une forme dématérialisée, via le site internet www.notaclick.be²⁷⁴. La forme des enchères est déterminée dans le cahier spécial des charges par le notaire²⁷⁵ et dans tous les cas, elles doivent être faites publiquement²⁷⁶.

D'un point de vue juridique, les enchères sont définies par L. BARNICH comme étant « *des offres d'acquérir aux conditions de la vente, telles qu'elles sont exposées par le notaire dans le cahier des charges préalable ou dans le procès-verbal de vente* »²⁷⁷. A partir du moment où l'offre est formulée et qu'elle atteint son destinataire, chaque enchérisseur reste tenu, en vertu du droit commun, de maintenir cette offre jusqu'au moment de l'adjudication définitive du bien ou de son retrait²⁷⁸.

²⁷² D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 54.

²⁷³ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 26 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 30.

²⁷⁴ Voir Annexe 1, Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques, articles 7 à 10 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 32. Au sujet des enchères électroniques, voir F. PETITJEAN, « Notaclick : cliquer pour acheter », *Notarius*, Janvier-Février 2012, p. 11.

²⁷⁵ Le notaire peut déterminer que les enchères émises soient uniquement des enchères physiques, ou uniquement des enchères dématérialisées ou autoriser les enchères sous les deux formes. Voir Annexe 1, Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques, article 7.

²⁷⁶ Voir Partie I, chapitre 1^{er}, section 1, §2, 2) du présent mémoire.

²⁷⁷ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 153.

²⁷⁸ E. VAN TRICHT, « De vrijwillige openbare verkoop », *op. cit.*, pp. 124-125.

Les enchères ne peuvent être assorties de modalités ou conditions qui subordonnent le consentement de l'enchérisseur. La vente publique est bien un contrat d'adhésion²⁷⁹, dont les conditions sont fixées par le vendeur uniquement : le futur acquéreur ne peut en ajouter ni les modifier²⁸⁰.

La liberté des enchères est considérée comme étant d'ordre public²⁸¹. Il est interdit à toute personne d'exercer une pression sur l'enchérisseur que soit par violence, par des manœuvres frauduleuses ou au moyen de dons²⁸². De même, des amateurs ne peuvent conclure entre eux des conventions dont l'objet serait d'entraver la libre concurrence. Ces conventions sont entachées de nullité²⁸³. Ceux qui contreviendraient à cette liberté des enchères risquent la sanction prévue à l'article 314 du code pénal. C'est pour s'assurer du respect de cette disposition que le cahier des charges uniforme prévoit que le notaire dispose de la police de la vente et tranche souverainement toutes les contestations pouvant survenir au cours de celle-ci²⁸⁴.

Chapitre 3. L'adjudication

Section 1. L'adjudication provisoire

Lorsque le notaire a le sentiment d'avoir atteint la meilleure enchère, aucun amateur n'offrant un montant supérieur à la dernière, il clôture les enchères et procède à l'adjudication du bien selon le mode établi par l'usage des lieux²⁸⁵. Dans certaines régions mais c'est de plus en plus rare, le bien est adjugé « à l'extinction des feux »²⁸⁶. Dans d'autres, l'adjudication se réalise lorsque retentit le troisième coup de marteau ou après que le notaire ait prononcés les mots « *une fois, deux fois, trois fois... adjugé* »²⁸⁷.

²⁷⁹ Voir Annexe 1, Cahier des charges général uniforme, article 3 : « *L'adjudicataire, chaque enchérisseur, [...] sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente* ».

²⁸⁰ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 153.

²⁸¹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 33 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 559 ; A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 13.

²⁸² *Ibid.*

²⁸³ J. CONSTANT, « De la nullité des conventions qui entravent la liberté des enchères », *Rev. dr. b.*, 1938, pp. 119-134.

²⁸⁴ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 87.

²⁸⁵ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 153.

²⁸⁶ Dans ce mode d'adjudication, les amateurs peuvent formuler des enchères jusqu'à ce qu'une bougie s'éteigne. Pour une description plus précise de ce mode d'adjudication voir A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 31, n°7.

²⁸⁷ A. VAN DEN BOSSCHE, « Praktische aspecten bij de openbare verkoop », *op. cit.*, p. 135.

A ce stade, le bien est adjudgé mais la vente n'est pas encore conclue pour autant. Comme nous l'avons vu précédemment²⁸⁸, la doctrine majoritaire et la cour de cassation considèrent que la vente publique consiste en un appel d'offre et que les enchères sont des offres d'acquérir le bien. Dès lors, lorsque le notaire procède à l'adjudication²⁸⁹, il ne fait que constater de façon authentique l'offre du candidat-acheteur qui constitue l'enchère la plus élevée.

Pour être formé, le contrat de vente nécessite encore l'acceptation du vendeur qui reste totalement libre d'accepter ou non l'offre de l'adjudicataire provisoire²⁹⁰. Plusieurs situations sont alors possibles en fonction de la décision du vendeur.

Soit celui-ci refuse la dernière enchère et retire son bien de la vente, ce qu'il a toujours le droit de faire sans devoir en préciser le motif²⁹¹. Dans ce cas la vente n'opère tout simplement pas.

Soit le vendeur choisit de refuser l'enchère du dernier et plus offrant enchérisseur tout en acceptant celle d'un autre enchérisseur²⁹². Le cahier des charges général uniforme, en son article 6, prévoit en effet que le notaire ou le vendeur dispose de la faculté de refuser toute enchère et d'adjudger le bien non pas seulement au plus offrant et dernier enchérisseur mais à l'avant-dernier ou le cas échéant, à un autre enchérisseur précédent²⁹³. Or, rappelons qu'en principe, en vertu de l'article 1^{er} de la loi de Ventôse, la vente doit se faire au dernier et plus offrant enchérisseur. Pour A. DELIÈGE, l'adjudicataire provisoire a donc un droit d'être préféré à tout autre pour l'adjudication définitive du bien²⁹⁴.

Cette dernière affirmation mérite cependant d'être nuancée. Le droit du dernier et plus offrant enchérisseur n'est en réalité pas un droit absolu car le vendeur peut avoir des raisons de se méfier de lui²⁹⁵. Le notaire n'aura l'occasion de procéder à un examen de l'identité et de la solvabilité de cet enchérisseur qu'après l'adjudication puisque c'est celle-ci qui lui permet de connaître la meilleure offre²⁹⁶. Si le notaire constate que ce dernier est manifestement

²⁸⁸ Voir Partie I, chapitre 2, section 3 du présent mémoire.

²⁸⁹ Il est seulement question à ce stade de l'adjudication *provisoire* du bien. L'adjudication *définitive* n'ayant lieu que lorsque le vendeur accepte l'offre du candidat-acheteur.

²⁹⁰ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 27.

²⁹¹ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 560.

²⁹² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 27.

²⁹³ Au-delà de cette disposition, H. DE PAGE est d'avis que le vendeur est dans tous les cas titulaire d'un droit implicite à refuser l'offre du dernier et plus offrant enchérisseur si celui-ci est insolvable ou s'est rendu coupable de fraude. Pour les ventes publiques judiciaires, ce droit est expressément prévu par l'article 1589 du code judiciaire. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t.II, Bruxelles, Bruylant, 1967, p. 523, n°531ter.

²⁹⁴ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 32.

²⁹⁵ B. VAN BAEVEGHEM, *op. cit.*, p. 487.

²⁹⁶ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 27.

insolvable, il ne serait dès lors pas équitable que le vendeur soit forcé de vendre son bien à ce candidat-acheteur²⁹⁷.

La validité de ce refus a été confirmée à de nombreuses reprises par la jurisprudence. Dans ses arrêts, celle-ci rappelle que la mise en vente publique constitue un appel d'offre de la part du vendeur et que, par conséquent, il ne peut être reproché à celui-ci d'avoir commis un abus de droit en refusant de contracter avec le dernier et plus offrant enchérisseur²⁹⁸.

Soit enfin, le vendeur peut accepter simplement l'offre de l'adjudicataire provisoire qui deviendra alors l'adjudicataire définitif.

Section 2. L'adjudication définitive

L'adjudication doit en principe être prononcée publiquement. Il s'agit au minimum d'une de ses conditions de licéité. Pour une doctrine majoritaire, l'adjudication publique constitue même une de ses caractéristiques essentielles²⁹⁹.

L'adjudication définitive est en principe inconditionnelle sous réserve de la condition suspensive d'absence de surenchère ou de l'exercice d'un droit de préemption³⁰⁰. Il n'est cependant pas interdit de prévoir dans le cahier spécial des charges que l'adjudication se fasse sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit par l'adjudicataire. En pratique, cette stipulation est très rare³⁰¹ alors qu'elle pourrait apporter une réelle plus-value à la vente en attirant un plus large public et en évitant ainsi les cas de folle enchère³⁰².

L'adjudicataire devient propriétaire du bien à partir de l'adjudication définitive sous réserve d'une éventuelle dérogation dans les conditions de la vente³⁰³. Il est également tenu de supporter les risques inhérents au bien à partir du même moment. Par contre, le cahier général des charges uniforme prévoit, en dérogation au droit commun, que l'acquéreur n'aura la

²⁹⁷ B. VAN BAEVEGHEM, *op. cit.*, p. 487.

²⁹⁸ Voir notamment les arrêts suivants : Rb. Hasselt, 8 janvier 2001, *A.J.T.*, 2001-02, p. 432 ; Anvers, 25 mars 2003, *T.B.B.R.*, 2004, pp. 482- 484 ; Cass. 15 avril 2005, *T. not.*, 2005, p. 591 ; Cass. 29 mars 2012, *R.W.*, 2012-2013, pp. 1142-1145.

²⁹⁹ Voir Partie 1, chapitre 1, section 1, §2 du présent mémoire.

³⁰⁰ A. VAN DEN BOSSCHE, « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *op. cit.*, p. 13.

³⁰¹ Pour D. MICHIELS, une telle condition est même inconcevable en raison du risque pour le vendeur de devoir payer des frais en cas de non réalisation de la condition suspensive et donc d'annulation de la vente. D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 13.

³⁰² L. BARNICH, *op. cit.*, p. 153.

³⁰³ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 61.

jouissance du bien qu'à partir du moment où il aura payé à la fois le prix, les frais et toute autre charge accessoire de la vente³⁰⁴.

Lorsque la vente est définitive, le notaire est chargé d'en dresser le procès-verbal³⁰⁵. Cet acte consigne par écrit le consentement du vendeur et de l'acheteur à la conclusion de la vente³⁰⁶. Le notaire y reprend le déroulement de la séance³⁰⁷ ainsi que tous les éléments essentiels à la formation du contrat (la description du bien, le prix auquel il a été adjugé et l'identité des parties)³⁰⁸. Les conditions générales et/ou particulières de la vente doivent également y figurer. Par facilité, le notaire peut procéder par renvoi à ces conditions en incluant une clause dite « d'adhésion » dans le procès-verbal. Il s'agit d'une clause dans laquelle les parties déclarent souscrire aux conditions des cahiers des charges et du procès-verbal³⁰⁹.

Pour être authentique, le procès-verbal doit impérativement être signé par toutes les parties ou leurs représentants et par le notaire³¹⁰. Si une des parties refuse de le signer, le procès-verbal ne fera pas titre de la vente³¹¹. En outre, si l'adjudicataire est marié sous un régime de communauté, son conjoint doit de préférence être présent et marquer son consentement à la vente en signant lui aussi le procès-verbal³¹².

Le procès-verbal et le cahier spécial des charges devront ensuite être transcrits en principe dans les deux mois de l'adjudication définitive au bureau du conservateur des hypothèques du lieu de la situation du bien³¹³.

Notons enfin que si le vendeur décide de retirer son bien de la vente, un procès-verbal peut (mais ce n'est pas obligatoire) être dressé par le notaire. Il s'agit alors d'un procès-verbal dit de « *carence* » qui a pour objet de constater que la vente n'a tout simplement pas eu lieu³¹⁴.

³⁰⁴ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, pp. 58-60.

³⁰⁵ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 29. Nous avons joint en Annexe 3, pour exemple, le procès-verbal d'adjudication définitive suite à surenchère de la vente rédigé par le notaire Olivier Jamar, résidant à Chaumont-Gistoux, d'une maison sise à Dion-Valmont.

³⁰⁶ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 154.

³⁰⁷ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 55.

³⁰⁸ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 95.

³⁰⁹ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 564. Voir par exemple, la clause « *adhésion* » du procès-verbal repris en Annexe 3.

³¹⁰ Loi de Ventôse, article 14 ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 29.

³¹¹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 98 ; B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 99.

³¹² C. civ., articles 1418 et 1422 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 73.

³¹³ Loi hypothécaire, article 1^{er} ; D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 75.

³¹⁴ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 154.

PARTIE IV. Les formalités postérieures à l'adjudication

Chapitre 1. Le paiement du prix et des frais

Section 1. Le prix

Une fois la vente conclue, l'adjudicataire est tenu, en vertu du droit commun de la vente, de payer le prix et d'exécuter les charges. Le code civil prévoit que le moment et le lieu du paiement du prix sont déterminés librement par les parties dans la convention³¹⁵. En vente de gré à gré, le prix est payable au jour de l'acte authentique dont les parties fixent le plus souvent la réalisation endéans les quatre mois de la signature du compromis de vente³¹⁶. Néanmoins, dès le compromis, il est d'usage que l'acheteur verse un acompte d'environ 10% du prix au vendeur, le solde étant payé le jour de l'acte authentique³¹⁷.

Dans le cadre d'une vente publique, les modalités de paiement du prix sont prévues à l'article 41 du cahier général des charges uniforme. Le vendeur peut cependant toujours déroger selon le cas d'espèce à ces prescriptions dans le cahier spécial des charges moyennant le respect des dispositions légales impératives³¹⁸.

§1. Délai de paiement

Jusqu'à l'adoption du cahier général des charges uniforme, le délai de paiement du prix variait, comme les autres conditions de la vente publique, d'un arrondissement à l'autre et même d'une étude à une autre³¹⁹. Certains notaires soutenaient qu'un délai d'un mois était suffisant alors que d'autres préconisaient de s'aligner sur le délai d'usage en vente de gré à gré en prévoyant un délai de quatre mois³²⁰. Ce délai a finalement été ramené à deux mois dans le cahier général des charges pour la partie francophone du pays³²¹, puis réduit à six semaines dans le cahier national de 2012³²².

³¹⁵ C. civ., article 1650 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I., e.a., *op. cit.*, p. 165.

³¹⁶ Ce délai s'explique en raison d'un délai fiscal : tout acte translatif de propriété portant sur un immeuble doit être enregistré dans un délai de quatre mois. C. enreg. (Région wallonne), article 32, alinéa 1^{er}, 4^o. V. DAPSENS, « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », in *Guide de droit immobilier*, Wolters Kluwer, Waterloo, 1994, p. VI.1.2.2.-6.

³¹⁷ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 69.

³¹⁸ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, pp. 80-81.

³¹⁹ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 108.

³²⁰ *Ibid.*

³²¹ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 102.

³²² Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 41. Ce délai est en principe suffisamment long que pour permettre à l'adjudicataire d'obtenir un emprunt hypothécaire ou de trouver une autre source de financement. A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 74.

Le délai prend cours à partir du jour de l'adjudication définitive. Contrairement à ce qui était généralement prévu dans les conditions de la vente avant 2012³²³, l'existence d'une condition suspensive telle que la faculté de surenchère ne suspend en principe pas le délai. Le vendeur peut cependant choisir de déroger à cette disposition dans le cahier spécial des charges³²⁴.

§2. Lieu du paiement

Les conditions de la vente prévoient que le vendeur est tenu de payer le prix entre les mains du notaire, en son étude³²⁵. Il est également expressément stipulé que ce paiement est libératoire³²⁶. C'est-à-dire qu'il emporte l'extinction de l'obligation de paiement de l'adjudicataire. Cette pratique a pour avantage de laisser à l'adjudicataire le choix du jour du paiement et elle lui facilite également la tâche en cas de pluralité de vendeurs³²⁷.

§3. Moyen de paiement

Conformément aux dispositions de la loi du 11 janvier 1993 relative au blanchiment de capitaux³²⁸, le prix doit être payé en euro, par virement ou chèque bancaire. Le paiement en espèce est impérativement exclu pour les ventes d'immeubles. Le mode d'acquittement choisi devra avoir été précisé, en principe, dans le procès-verbal de l'adjudication définitive par l'adjudicataire, même si celui-ci éprouve parfois quelques difficultés à le déterminer à ce stade³²⁹.

Dans le cas où l'adjudicataire serait titulaire d'une créance envers le vendeur, celui-ci ne pourrait pas lui opposer le mécanisme de la compensation³³⁰ pour s'acquitter de tout ou d'une partie du prix. La compensation est strictement interdite, sauf en ce qui concerne les primes de

³²³ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 75 ; Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 107.

³²⁴ Voir par exemple titre II, article 3, f) du cahier spécial des charges repris en Annexe 2 qui prévoit que l'adjudicataire doit payer le prix dans les six semaines à dater de l'adjudication *ou de l'expiration du délai de surenchère*.

³²⁵ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 551.

³²⁶ Sur la question du caractère libératoire du paiement au notaire voir A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, pp. 75-76.

³²⁷ *Ibid.*, p. 75 ; Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 108.

³²⁸ Loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, articles 20 et suivants, *M.B.* 9 février 1993, p. 2828.

³²⁹ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 82.

³³⁰ La compensation est définie par D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 102, comme étant « un paiement fictif réciproque annulant l'obligation jusqu'à concurrence de la plus petite dette ».

mise à prix ou d'enchère, déduites sur le prix de vente et sous réserve du cas spécifique du créancier hypothécaire premier inscrit, seul à son rang³³¹.

Section 2. Les frais

§1. Notion de frais

Contrairement à une idée reçue, la notion de « *frais ordinaires de la vente* » ne correspond pas seulement à la rémunération du notaire pour son office mais couvre également deux autres types de dépenses : les droits d'enregistrement et les frais accessoires³³².

a. Les honoraires

Les honoraires du notaire correspondent à sa rémunération pour la prestation accomplie³³³. Ils sont fixés dans un arrêté royal³³⁴ établissant un barème obligatoire pour tous les notaires de Belgique. Depuis le 1^{er} janvier 2012, il faut, en outre, y ajouter la TVA³³⁵.

b. Les droits d'enregistrement

En vertu de l'article 1^{er} du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Région wallonne) « *l'enregistrement est une formalité qui consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, par le receveur de l'enregistrement, dans un registre à ce destiné ou sur tout autre support déterminé par le Roi. Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement* ». En principe, en ce qui concerne un acte de vente de la propriété d'un immeuble, le taux des droits d'enregistrement en Wallonie s'élève à 12,5% du prix de la vente augmenté des charges³³⁶. Dans certaines situations, ce taux peut être réduit (le taux est, par exemple, abaissé à 5% pour la vente d'habitations modestes³³⁷). En vente publique, le notaire est tenu de faire enregistrer le procès-verbal de l'adjudication définitive dans les deux mois de la passation de l'acte et est redevable des droits à l'administration³³⁸.

³³¹ Cette exception est prévue à l'article 43 du Cahier général des charges uniforme repris en Annexe 1.

³³² D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 70.

³³³ *Ibid.*, pp. 70-71.

³³⁴ Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, articles 6 et 17, alinéa 2, *M.B.* 25 décembre 1950, p. 8998. Pour les ventes publiques, il faut appliquer le barème dégressif K au montant du prix et charges de l'immeuble.

³³⁵ Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses, article 53, *M.B.* 30 décembre 2011, p. 81644.

³³⁶ C. enreg. (Région wallonne et de Bruxelles-Capitale), article 44.

³³⁷ C. enreg. (Région wallonne), article 53, 2°.

³³⁸ C. enreg. (Région wallonne), articles 32, alinéa 1^{er}, 1° et 35 alinéa 1^{er}, 1°.

c. Les frais accessoires

Les frais accessoires englobent le coût des recherches et formalités administratives qui ont été nécessaires à la rédaction de l'acte (ex. recherches cadastrales, prescriptions urbanistiques, recherches fiscales, certificats hypothécaires,...) ainsi que le droit d'écriture (50 euros).³³⁹. Ceux-ci ne sont pas déterminables aisément à l'avance et peuvent s'élever entre 600 et 1400 euros selon les cas³⁴⁰. C'est pourquoi le notaire doit veiller à se faire provisionner en suffisance par le vendeur avant d'entamer sa mission. Dans une vente publique, les frais accessoires comprennent également les frais de publicité et d'organisation des visites³⁴¹.

§2. Evolution

En vertu de l'article 1593 du code civil, les frais d'acte et les frais accessoires du contrat de vente sont en principe à charge de l'acquéreur. Il était dès lors d'usage que tous les frais soient supportés par l'adjudicataire, tant les frais ordinaires (honoraires, droits d'enregistrements, formalités administratives) que les frais d'organisation de la vente (visites, publicité, location de la salle...)³⁴². Cette pratique, qui ne trouvait plus sa source que dans l'inconscient notarial, a eu pour conséquence de creuser un écart important entre les frais à payer par l'acheteur dans une vente de gré à gré et ceux à payer par l'adjudicataire dans une vente publique, rendant cette dernière beaucoup plus onéreuse et donc moins attractive. Les résultats obtenus en vente publique étaient également moins bons car l'acquéreur tenait compte dans ses enchères du montant conséquent des frais dont il aurait à s'acquitter en plus du prix³⁴³.

De plus, comme nous l'avons déjà mentionné, l'histoire de la vente publique est marquée par les particularismes locaux. Les prescriptions concernant les frais de la vente n'ont pas échappé à la règle et variaient, comme celles relatives au paiement du prix, d'un arrondissement à l'autre³⁴⁴. Ainsi certains notaires procédaient au calcul des frais au moyen seulement de tantièmes dégressifs alors que d'autres les assortissaient d'une somme fixe. Les barèmes eux-mêmes comportaient des tranches et des pourcentages différents qui ne s'appliquaient pas sur une base identique.

³³⁹ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 70.

³⁴⁰ *Ibid.*

³⁴¹ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 78.

³⁴² *Ibid.*, p. 36. Voir par exemple, la clause proposée au n°63 par A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 81.

³⁴³ Y. DESCHAMPS, « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », *op. cit.*, pp. 7-8.

³⁴⁴ *Ibid.*, p. 8.

A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 82.

Dans certains cas il s'agissait d'une fraction du prix de la vente et dans d'autres d'une fraction du prix de la vente augmenté des charges³⁴⁵. Cette multitude de pratiques avait de quoi décontenancer le public de la vente.

Dès 1990, Y. DESCHAMPS s'est fait le vif défenseur de l'élaboration d'un barème uniforme pour toutes les ventes publiques du pays³⁴⁶. Prenant conscience de la situation, la Fédération royale du notariat belge a, un an plus tard, appelé à l'uniformisation des règles concernant les frais de la vente publique³⁴⁷. Celle-ci a établi un barème des frais élaboré pour couvrir seulement certains coûts (les honoraires, les droits d'enregistrement, les frais fixes, les frais d'office et de mainlevée³⁴⁸). Ce dernier était dégressif par tranches et prenait comme base le prix de l'adjudication additionné des charges. Il fut également précisé dans le cahier des charges que seuls certains frais pourraient encore être ajoutés au forfait, sans que les frais d'organisation de la vente n'en fassent partie³⁴⁹. La charge des frais à l'encontre de l'adjudicataire s'est alors vue considérablement allégée.

Progressivement, des « *barèmes de frais de la vente* » ont été mis en place dans chaque arrondissement, et ont été rendus obligatoires par leur chambre de discipline respective³⁵⁰. Même s'il existait encore des différences, le processus d'uniformisation était en marche. En 2012, la Commission « *cahier des charges général uniforme* » a mis au point un « *Barème général uniforme des frais de la vente* » permettant de couvrir l'ensemble des frais réels de la vente³⁵¹.

§3. *Le barème uniforme*

Le barème uniforme³⁵² prévoit une participation *forfaitaire* de l'adjudicataire dans les frais de la vente selon un pourcentage dégressif appliqué sur le prix et les charges éventuelles de la vente. Il a été déterminé, par tranches de prix à partir du total des frais, droits et honoraires auxquels donne habituellement lieu une vente publique volontaire.

³⁴⁵ Y. DESCHAMPS, « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », *op. cit.*, pp. 8-9.

³⁴⁶ *Ibid.*, pp. 14-16.

³⁴⁷ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 82.

³⁴⁸ Voir le tableau de la base de calcul du barème uniforme des frais, du notaire Georges Mahieu de Dour présenté en annexe dans Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 129.

³⁴⁹ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 104.

³⁵⁰ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 82 et 105.

³⁵¹ *Commentaire de la feuille de travail Excel contenant les frais des ventes publiques*, publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.

³⁵² Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 42 ; E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 86.

Ainsi, pour un bien vendu au prix de 250 000 euros, qui entraîne un total de frais réels s'élevant à 33.924,58 euros, soit 13,57% du prix de vente, le barème uniforme prévoit un pourcentage de frais équivalent à 15,50% du prix³⁵³.

Le barème établit bien un forfait à charge de l'adjudicataire. Dans notre exemple, il couvre en principe plus que les frais de la vente. Mais il se peut que le montant prévu ne soit en pratique pas suffisant pour couvrir tous les frais. Ce sera alors au vendeur de les supporter car la règle adoptée dans le cahier des charges général uniforme est que les frais réels de la vente sont à sa charge³⁵⁴. À l'inverse, s'il reste un excédent de la somme versée par l'adjudicataire après le paiement des frais, le vendeur en conserve le bénéfice comme complément de prix de la vente³⁵⁵.

Dans une vente de gré à gré, les frais payés à l'acte authentique par l'acquéreur ne représentent d'une provision. Le notaire devra lui rendre compte, dans un décompte final, de l'utilisation de la somme après paiement de tous les frais dont l'acheteur était redevable³⁵⁶.

Enfin, les pourcentages prévus dans le barème sont augmentés de 1% en cas de surenchère, car l'organisation d'une seconde séance de vente entraîne logiquement des frais supplémentaires. D'autres frais, limitativement énumérés dans le cahier des charges peuvent également être mis à charge de l'adjudicataire³⁵⁷.

§4. Modalités de paiement

La pratique notariale en matière de délai du paiement des frais était de fixer celui-ci à 48 heures à partir de l'adjudication définitive³⁵⁸. Ce délai considéré comme assez court vu le délai de deux mois dont dispose le notaire pour procéder à l'enregistrement, a été raisonnablement porté à cinq jours dans le cahier général des charges uniforme³⁵⁹.

³⁵³ Feuille de travail Excel relative aux frais de la vente publique, publiée sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.

³⁵⁴ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 87.

³⁵⁵ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 108.

³⁵⁶ V. DAPSENS, « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », *op. cit.*, p. VI.1.2.2.-5.

³⁵⁷ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, p. 86.

³⁵⁸ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 82.

³⁵⁹ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 42.

Du reste, en ce qui concerne le lieu et les moyens de paiement, les prescriptions du cahier général des charges sont identiques à celles relatives au paiement du prix³⁶⁰.

§4. Acte de quittance

Lorsque l'adjudicataire a payé le prix et les frais, le vendeur lui délivre une quittance et donne à cette occasion son consentement à la levée de l'inscription d'office qui aurait été prise, le cas échéant, si l'acte de quittance était délivré plus de deux mois après l'adjudication définitive³⁶¹. La quittance est un acte notarié par lequel le vendeur reconnaît qu'il a reçu le paiement de l'adjudicataire et que celui-ci est par conséquent déchargé de ses obligations³⁶². Il doit être signé par le vendeur ou son mandataire qui peut être un membre de l'étude du notaire instrument³⁶³. L'acte contient un petit historique de la vente, l'identité du vendeur et de l'acquéreur ainsi que le prix de vente outre les frais et charges. Il est ensuite complété par l'indication pour chaque paiement effectué, de leur montant, du moyen de paiement et du numéro du compte débiteur de la somme³⁶⁴.

Chapitre 2. Sanctions en cas d'inexécution par l'adjudicataire de ses obligations

Section 1. Retard de paiement

Pour inciter l'adjudicataire à respecter les délais de paiement assez brefs qui lui sont imposés par le vendeur, le cahier général des charges uniforme prévoit, en son article 44, que si l'acquéreur tarde à payer le prix, les frais ou tout autre montant dont il est redevable, le vendeur pourra lui réclamer un intérêt de retard prenant cours à partir du moment où le paiement de ces sommes est devenu exigible et ce peu importe le motif du retard.

Une fois le délai de paiement écoulé, le vendeur peut réclamer ces intérêts de plein droit, sans qu'il doive préalablement passer devant le juge et sans mise en demeure de l'adjudicataire défaillant³⁶⁵.

³⁶⁰ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 42 qui renvoie à l'article 41.

³⁶¹ L'inscription d'office a pour objectif de protéger le vendeur en cas de non paiement de l'adjudicataire. L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 564.

³⁶² G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, 9^e éd., Quadrige/PUF, Paris, 2011, p. 833.

³⁶³ *Ibid.*

³⁶⁴ Nous avons joint en Annexe 4, à titre d'exemple, l'acte de quittance rédigé par le notaire Olivier Jamar, résident à Chaumont-Gistoux, pour la vente publique d'une maison sise à Dion-Valmont.

³⁶⁵ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 44.

Le taux d'intérêt est en principe déterminé par le vendeur dans le cahier spécial des charges³⁶⁶. Si toutefois, ce dernier ne prévoit rien, c'est le taux d'intérêt légal en matière civile (2, 25 % en 2016³⁶⁷) majoré de 4% qui s'applique. Celui-ci court à partir de la date de l'exigibilité du paiement jusqu'au paiement intégral des sommes dues³⁶⁸.

En outre, il est prévu dans le cahier général des charges que le retard de paiement de frais rend immédiatement exigible le paiement du prix, moyennant mise en demeure préalable de l'adjudicataire à remplir ses obligations³⁶⁹.

Section 2. Non-exécution des charges et conditions de la vente

Dans le cas où l'adjudicataire persiste à ne pas payer les frais, le prix ou tarde à exécuter d'autres charges ou conditions de la vente prévues dans le cahier des charges, ce dernier s'expose à trois types de sanctions prévues dans le cahier général des charges uniforme³⁷⁰. Le vendeur peut poursuivre l'adjudicataire défaillant soit en exécution de ses obligations soit en résolution de la vente³⁷¹. Le choix entre l'une ou l'autre sanction est fonction des circonstances et de la volonté du vendeur.

§1. La saisie-exécution

Le vendeur peut choisir la voie de la saisie-exécution immobilière, telle qu'elle est réglée par les articles 1560 et suivants du code judiciaire, afin de se faire payer le montant du prix et/ou des frais et des intérêts de retard sur le prix de la vente d'un immeuble appartenant à l'adjudicataire défaillant³⁷². L'immeuble en question peut être l'immeuble adjugé en vente publique ou un tout autre immeuble de l'adjudicataire. En outre, le vendeur pourrait même saisir des meubles appartenant à l'adjudicataire par une saisie-exécution mobilière ou une saisie-arrêt³⁷³. Mais, dans tous les cas, s'agissant d'actions en exécution d'obligations, le vendeur n'aura droit qu'au remboursement de sa créance, le surplus du prix obtenu revenant à l'adjudicataire saisi³⁷⁴.

³⁶⁶ Voir par exemple titre II, article 3, g) du cahier spécial des charges repris en Annexe 2 qui prévoit un taux d'intérêt de 8%.

³⁶⁷ Avis relatif au taux d'intérêt légal, publié au *M. B.* du 18 janvier 2016.

³⁶⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 110.

³⁶⁹ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 41.

³⁷⁰ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 111.

³⁷¹ G. DE LEVAL, *La saisie immobilière*, 6^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2012, p. 410.

³⁷² *Ibid.*, p. 412.

³⁷³ Voir Annexe 1, Cahier des charges général uniforme, article 48.

³⁷⁴ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 111.

§2. La résolution de la vente

Les sanctions en droit belge sont en principe judiciaires³⁷⁵. Il n'empêche que par une clause insérée dans le contrat, le créancier peut se passer de demander la résolution de la convention au juge et résoudre unilatéralement le contrat. Une telle clause est appelée clause résolutoire expresse ou encore « *pacte commissoire exprès* »³⁷⁶. L'article 46 du cahier général des charges uniforme en est une. Le vendeur est autorisé à résoudre la vente de plein droit, après l'écoulement d'un délai de 15 jours à partir de la mise en demeure, par exploit d'huissier, de l'adjudicataire d'exécuter ses obligations. La clause résolutoire expresse est ensuite doublée d'une clause pénale³⁷⁷, laquelle prévoit une indemnité forfaitaire de 10% du prix de l'adjudication à charge de l'adjudicataire.

La résolution opère avec rétroactivité : elle a pour effet de faire revenir le bien dans le patrimoine du vendeur-adjudicateur, l'adjudicataire étant réputé ne jamais avoir été propriétaire du bien³⁷⁸.

§3. La folle enchère

La troisième sanction, qui s'avère être la plus couramment utilisée en vertu de sa rapidité et de son efficacité, est la revente sur folle enchère³⁷⁹. Celle-ci consiste à remettre en vente le bien adjugé à l'adjudicataire défaillant en organisant une nouvelle séance de vente publique³⁸⁰. La vente est réalisée sous l'office du même notaire et selon les mêmes conditions que celles prévues dans le cahier des charges de l'adjudication originale³⁸¹.

La folle enchère fait figure de résolution vis-à-vis du fol enchérisseur qui voit s'anéantir les droits qu'il détenait sur le bien acquis au terme de la séance de vente publique³⁸². Cependant, contrairement à une résolution classique, elle n'a pas pour effet de faire retourner l'immeuble

³⁷⁵ P. WERY, *Droit des obligations. 1. Théorie générale du contrat*, op. cit., p. 422.

³⁷⁶ *Ibid.*, p. 727.

³⁷⁷ La clause pénale est définie par l'article 1226 du code civil comme étant « *celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution* ».

³⁷⁸ Cass. 4 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1714 ; P. WERY, *Droit des obligations. 1. Théorie générale du contrat*, op. cit., p. 635.

³⁷⁹ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 567 ; Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 111.

³⁸⁰ D. CLAEYS, op. cit., p. 72.

³⁸¹ D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 46.

³⁸² Cass. 10 janvier 1991, *Pas.*, 1991, I., p. 426 : « *L'article 1606 du Code judiciaire implique que la revente sur folle enchère opère résolution de la première adjudication* ».

dans le patrimoine du vendeur, le précédent propriétaire³⁸³. Le nouvel adjudicataire, au terme de la séance de vente sur folle enchère, va en effet venir se substituer au fol enchérisseur et devenir à son tour propriétaire du bien. Il sera alors tenu d'exécuter les obligations qui lui sont imposées par le cahier des charges, obligations auxquelles le fol enchérisseur n'a pas su satisfaire³⁸⁴. Pour cette raison, G. DE LEVAL qualifie la folle enchère de « *résolution de type particulier* » ou « *d'espèce de résolution* »³⁸⁵.

La possibilité de recourir à la revente sur folle enchère n'est légalement prévue qu'en matière de saisie-exécution immobilière, aux articles 1600 à 1606 du code judiciaire. Elle a été rendue applicables aux autres types de ventes publiques par le prescrit de l'article 47 du cahier général des charges uniformes qui renvoie aux dits articles du code judiciaire³⁸⁶. La procédure prévue dans le code judiciaire doit être attentivement respectée, sous peine de nullité de la revente³⁸⁷.

Celle-ci ne peut tout d'abord avoir lieu que dans les deux cas énumérés par l'article 1600 du code judiciaire : le non-paiement par l'adjudicataire des frais dans le délai prescrit d'une part, et le défaut de paiement du prix, d'autre part³⁸⁸. Dans le premier cas, le poursuivant aura besoin d'un certificat délivré par le notaire qui démontre que le fol enchérisseur est en défaut de paiement³⁸⁹. Dans le second cas, il devra justifier de la mise en demeure de l'adjudicataire³⁹⁰.

La procédure est ensuite mise en route huit jours après qu'un commandement de payer signifié par huissier à l'adjudicataire défaillant soit resté sans réaction de sa part³⁹¹. L'autorisation du juge n'est pas requise³⁹². Le notaire de la première vente procède à la seconde et signifie le lieu, la date et l'heure de la nouvelle vente à l'adjudicataire et au

³⁸³ E. ROELEN, « Les formalités hypothécaires », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 177.

³⁸⁴ Liège, 28 juin 1990, *Pas.*, 1991, II, p. 22 : « [...] si elle a pour effet de résoudre l'adjudication à l'égard de l'adjudicataire, cette revente n'a cependant pas pour résultat de faire rentrer l'immeuble dans les mains du précédent propriétaire, elle substitue seulement un nouvel adjudicataire au fol enchérisseur. »

³⁸⁵ G. DE LEVAL, *op.cit.*, p. 411.

³⁸⁶ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 112.

³⁸⁷ *Ibid.*

³⁸⁸ E. ROELEN, « Les formalités hypothécaires », *op. cit.*, p. 177.

³⁸⁹ C. jud., article 1601, alinéa 1er ; G. DE LEVAL, *op.cit.*, p. 416.

³⁹⁰ C. jud., article 1601, alinéa 2 ; E. ROELEN, « Les formalités hypothécaires », *op. cit.*, p. 177.

³⁹¹ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 47, alinéa 2.

³⁹² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 45.

vendeur quinze jours au moins avant l'adjudication. Il se charge également de la publicité en suivant les prescriptions du cahier des charges³⁹³.

Le fol enchérisseur peut faire obstacle à la revente jusqu'au jour de celle-ci en consignait une somme suffisante pour remplir à la fois, les obligations qui lui sont imposées par le cahier des charges majorées des intérêts et accessoires et pour couvrir les frais de publicité et de procédure engendrés par la revente sur folle enchère³⁹⁴. Aucun délai de grâce ne peut lui être accordé par le juge³⁹⁵.

Si la revente a finalement lieu, l'adjudication originaire est résolue *ab initio* : le fol enchérisseur perd son droit de propriété sur le bien, ce qui a pour effet d'annuler les droits que celui-ci aurait pu consentir à des tiers (ex. bail, revente du bien...) ³⁹⁶.

En outre, si le prix atteint lors de la revente est inférieur à celui obtenu lors de la première adjudication, le fol enchérisseur sera tenu de verser la différence de prix au vendeur. À l'inverse, si le bien est revendu à prix égal ou supérieur à celui de départ, le fol enchérisseur ne devra rien si ce n'est les frais de la revente, mais il ne pourra en aucun cas profiter de l'excédent qui reviendra alors au vendeur³⁹⁷.

³⁹³ C. jud., article 1602. La publicité doit mentionner notamment le nom et domicile du fol enchérisseur, le montant de la première adjudication et le lieu de la nouvelle adjudication. Les annonces et affiches doivent être publiées au moins 10 jours avant l'adjudication ; D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 45.

³⁹⁴ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 47, alinéa 1^{er} ; G. DE LEVAL, *op.cit.*, p. 419.

³⁹⁵ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 112.

³⁹⁶ G. DE LEVAL, *op.cit.*, p. 421.

³⁹⁷ C. jud., article 1606 ; Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 112 ; G. DE LEVAL, *op.cit.*, p. 422-424 ; D. CLAEYS, *op. cit.*, pp. 72-73.

Partie V. Vendre publiquement ou de gré à gré ?

Après avoir délimité notre sujet dans une première partie et en avoir analysé la procédure dans les trois suivantes, nous avons choisi de mettre en évidence, dans ces deux derniers chapitres, les avantages mais aussi les inconvénients de la vente publique immobilière volontaire.

Chapitre 1. Les avantages

Section 1. Le juste prix

La vente publique présente le premier avantage d'assurer tant au vendeur qu'à l'adjudicataire que le bien a été vendu à un « juste prix »³⁹⁸. Généralement, le vendeur détermine le prix minimum auquel il est prêt à vendre tandis que les amateurs se fixent un prix maximum qu'ils sont prêts à consacrer à l'acquisition du bien³⁹⁹. Du début à la fin de la séance de vente publique, tant le vendeur que les candidats-acquéreurs sont libres de se retirer de la vente. Ainsi, si le montant des enchères dépasse le montant maximum qu'un amateur s'était fixé, il lui est loisible de ne plus surenchérir et de laisser la vente se poursuivre entre les amateurs qui n'ont pas encore atteint leur prix maximal. A l'inverse, si pour le vendeur, le montant de la dernière enchère est trop faible, celui-ci peut toujours décider de retirer son bien et de ne pas le vendre⁴⁰⁰. Le prix de l'adjudication est obtenu au moment où les intérêts contradictoires des parties se rencontrent. Il est le résultat de la loi de l'offre et de la demande⁴⁰¹. La valeur du bien, ainsi déterminée, correspond à la valeur du marché⁴⁰².

Section 2. L'émulation entre les amateurs

La vente publique ne garantit pas seulement de vendre à un « juste prix », elle permet aussi, dans certains cas, d'obtenir un « meilleur prix ». En effet, bénéficiant d'une large publicité, la séance de vente publique a la particularité de rassembler en un même lieu et au même moment, toutes les personnes susceptibles de se porter acquéreuses du bien.

³⁹⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 26.

³⁹⁹ D. CLAEYS, op. cit., p. 31

⁴⁰⁰ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 27; D. MICHIELS, « La vente publique », op. cit., p. 27.

⁴⁰¹ D. CLAEYS, op. cit., p. 31.

⁴⁰² Y. DESCHAMPS, « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », op. cit., p. 6 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 538.

Dans une telle situation, les règles de la concurrence vont inévitablement s'immiscer dans le jeu des enchères⁴⁰³. Ainsi lorsque deux amateurs sont déterminés à acquérir le bien, le prix n'est plus seulement déterminé par la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de convenance des intéressés entre aussi en ligne de compte. Sous l'effet de la concurrence, le vendeur est alors susceptible d'obtenir un meilleur prix que celui qu'il s'était fixé au départ⁴⁰⁴.

En vente de gré à gré, le vendeur qui espère vendre son bien au meilleur prix a souvent tendance à surestimer celui-ci en le mettant en vente à un prix trop élevé⁴⁰⁵. Cette pratique peut avoir pour effet de décourager les amateurs-potentiels. Au final, le propriétaire trop gourmand est contraint de diminuer son prix pour trouver un acquéreur. Dans certains cas, ce dernier en arrivera à vendre son bien dans des conditions moins favorables que celles qu'il aurait eues en choisissant la voie de la vente publique⁴⁰⁶.

Section 3. La transparence

La vente publique est comme son nom l'indique, « *publique* », c'est-à-dire qu'elle se déroule au grand jour, à la vue de tous. A cause de son caractère confidentiel, la vente de gré à gré peut laisser place à certaines magouilles et manipulations. En vente en publique, rien de tout cela, il n'est pas possible de dissimuler le prix, ni de former quelconque arrangement sur la vente en recourant à des dessous de table⁴⁰⁷. Pour cette raison, la vente publique se justifie dans des situations où le bien appartient à une pluralité de vendeur qui se méfieraient les uns des autres⁴⁰⁸.

Section 4. Egalité et sécurité pour les amateurs

La procédure de la vente publique a encore pour avantage de placer les candidats-acquéreurs sur un pied d'égalité et de leur garantir une sécurité juridique accrue. Préalablement à la séance de vente, il leur est donné à tous l'occasion de visiter le bien par eux-mêmes, seuls ou accompagnés d'un expert, à une ou plusieurs reprises aux heures indiquées dans la publicité.

⁴⁰³ B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 92 ;

⁴⁰⁴ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 34 ; B. DE WOLF-CAMBIER, « Recourir à la vente publique, pourquoi pas ? », 23 juin 2005, <http://archives.lesoir.be/recourir-a-la-vente-publique-pourquoi-pas-t-20050623-000DS6.html>, (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴⁰⁵ D. CLAEYS, *op. cit.*, p. 10.

⁴⁰⁶ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, *op. cit.*, p. 26.

⁴⁰⁷ *Ibid.*, p. 27.

⁴⁰⁸ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 538 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 34.

Ils peuvent également prendre connaissance des conditions de la vente en consultant le cahier des charges en l'étude du notaire où se retrouveront tous les renseignements légaux nécessaires à la vente du bien. Les amateurs peuvent ainsi se porter acquéreur du bien en connaissance de cause⁴⁰⁹. Ils bénéficient tous de la chance de formuler des enchères en respectant leur budget et ils savent à l'avance que le bien sera adjugé au dernier et plus offrant enchérisseur⁴¹⁰.

Section 6. La rapidité

La vente publique présente enfin le dernier avantage, mais non des moindres, d'être plus rapide que la vente de gré à gré⁴¹¹. Selon le notaire Gætan Bleeckx, un délai de 6 à 8 semaines sépare en général la décision de vendre de la séance d'adjudication⁴¹². Ce délai représente le temps nécessaire pour rédiger le cahier des charges, réaliser une publicité suffisante du bien et organiser les visites. Le bien est adjugé au jour de la séance de vente déterminé au préalable dans le cahier des charges, sous réserve de la faculté de surenchère, le cas échéant, qui, si elle est exercée, a la malheureuse conséquence de rallonger les délais⁴¹³. Le prix doit quant à lui être acquitté dans un délai de 6 semaines suivant l'adjudication définitive⁴¹⁴. La vente publique est particulièrement bien adaptée aux propriétaires qui veulent s'assurer de vendre leur bien rapidement.

Au contraire, en vente de gré à gré, les délais peuvent varier considérablement d'une vente à une autre. Il y a d'abord une phase de publicité et de négociation qui peut s'avérer être plus ou moins longue. Au terme de celle-ci, les parties signent un compromis de vente dans lequel elles fixent de commun accord le délai de réalisation de l'acte authentique qui équivaut généralement à 3 ou 4 mois. L'intégralité du prix doit être versée au jour de la signature de l'acte⁴¹⁵.

⁴⁰⁹ Pour plus de détails et les références doctrinales à ce sujet, nous renvoyons à la Partie II de ce présent mémoire consacrée à la mise en vente publique.

⁴¹⁰ Loi de Ventôse, article 1^{er}.

⁴¹¹ A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 35 ; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 538.

⁴¹² B. MATHIEU, « Une demi-heure à 700 000 euros », 17 juin 2010, http://archives.lesoir.be/une-demi-heure-a-700.000-euros-vente-publique-mode_t-20100617_00YGZY.html?queryand=ventes+publiques+immobiliers&firstHit=10&by=10&when=-1&sort=datedesc&pos=13&all=107&nav=1, (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴¹³ V. DAPSENS, « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », *op. cit.*, p. VI.1.2.3.-2.

⁴¹⁴ Voir Annexe 1, Cahier général des charges uniforme, article 41.

⁴¹⁵ V. DAPSENS, « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », *op. cit.*, pp. VI.1.2.3.-1 à VI.1.2.2.-6.

Chapitre 2. Les inconvénients

Section 1. Des frais importants

Le premier inconvénient de la vente publique, qui est le plus souvent cité par les auteurs⁴¹⁶, est celui du montant important des frais qui sont à supporter tant par l'adjudicataire que par le vendeur.

§1. Pour l'adjudicataire

Le barème des frais uniforme, applicable depuis le 1^{er} janvier 2013, a mis un terme à la pratique historique de faire supporter par l'acquéreur tous les frais de la vente. Celui-ci ne doit plus payer qu'une somme correspondant à un pourcentage du prix de l'adjudication, tandis que les frais réels de la vente sont supportés par le vendeur⁴¹⁷.

Toutefois, le montant des frais en vente publique à charge de l'adjudicataire est toujours supérieur à celui des frais en vente de gré à gré. En effet, si l'on prend l'exemple d'un bien adjudgé en vente publique à un prix de 250 000 €, les frais à charge de l'acquéreur s'élèveront à 15,5 % de 250 000 €, c'est-à-dire, 38 750 €. Si ce dernier avait acquis le bien en vente de gré à gré, selon le module de calcul du site notaire.be⁴¹⁸, qui donne une estimation approximative des frais d'un acte d'achat, il aurait payé un montant compris entre 35.497,38 € et 36.399,58 €⁴¹⁹.

Cette différence s'explique d'une part, par des frais d'acte plus élevé en vente publique (qui comprend un cahier général des charges, un cahier spécial des charges, un procès-verbal de l'adjudication définitive et un acte de quittance), par rapport à la vente de gré à gré, où il n'y a que le compromis et l'acte authentique de vente⁴²⁰.

⁴¹⁶ B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 92 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *op. cit.*, p. 35 ; V. DAPSENS, « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », *op. cit.*, p. VI.1.2.2.-3 ; Y. DESCHAMPS, « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », *op. cit.*, p. 6.

⁴¹⁷ Pour plus de détails et les références doctrinales à ce sujet, nous renvoyons à la Partie IV, chapitre 1^{er}, section 2 du présent mémoire consacrée aux frais de la vente publique.

⁴¹⁸ Calcul de frais d'acte d'achat, <https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat> (Page consultée le 10 mai 2016).

⁴¹⁹ Cette somme comprend : les droits d'enregistrement (31.250,00 €), les honoraires du notaire (2448,46€), les recherches et formalités administratives (entre 950 et 1500€), les frais de transcription hypothécaires (entre 135 et 371,70€) et la TVA. Calcul de frais d'acte d'achat, <https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat> (Page consultée le 10 mai 2016).

⁴²⁰ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 538.

D'autre part, lors de l'établissement du barème uniforme, le choix a été fait de concevoir les frais à payer en vente publique par l'acquéreur comme un forfait correspondant au maximum des frais réels de la vente⁴²¹. Dès lors, selon les cas, il en résultera un boni ou un mali qui fera profit ou perte pour le vendeur⁴²².

§2. Pour le vendeur

Le vendeur, est comme nous venons de le rappeler, tenu de payer les frais qui n'entrent pas dans le forfait payé par l'adjudicataire : il s'agit des frais d'organisation de la vente publique (la publicité, l'organisation des visites et la location de la salle de vente)⁴²³. Ces frais atteignent en général un montant qui s'élève entre 3500 euros et 5000 euros⁴²⁴.

Si l'on compare cette somme à celle que débourse le propriétaire qui choisit de vendre son bien seul, en passant par son réseau de connaissances ou en faisant de la publicité sur des sites internet ou dans des journaux spécialisés, la vente publique est bien entendu plus onéreuse. Mais si l'on rapproche ce montant des 3 % du prix de la vente que doit payer le vendeur, lorsqu'il fait appel aux services d'un intermédiaire, nous arrivons à une autre conclusion. Si nous reprenons notre exemple du bien vendu à 250 000 €, ce montant s'élève à 7500 €, ce qui est bien supérieur aux 3500 € ou même 5000€ de la vente publique.

De plus, si le montant payé par l'adjudicataire est suffisant pour payer les frais, le solde revient de plein droit au vendeur qui pourra y imputer les frais d'organisation de la vente. L'affirmation selon laquelle la vente publique est plus coûteuse pour le vendeur qu'une vente de gré à gré est donc à relativiser. De même, la différence de coût pour un acquéreur en vente publique ou de gré à gré n'est plus aussi importante qu'auparavant.

Section 2. Le risque d'échec de la vente

Un second inconvénient de la vente publique surgit en cas d'échec de celle-ci. En effet, si la vente ne réunit pas un nombre suffisant d'amateurs pour créer entre eux une émulation, ou si le prix atteint au terme de la séance ne correspond pas aux attentes du vendeur, ce dernier pourra toujours décider de retirer son bien de la vente.

⁴²¹ *Commentaire relatif au cahier général uniforme des charges en matière de vente publique*, article 42, publié sur l'e-notariat.

⁴²² E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, pp. 86-87.

⁴²³ Pour plus de détails et les références doctrinales à ce sujet, nous renvoyons à la Partie IV, chapitre 1^{er}, section 2 du présent mémoire, consacré aux frais de la vente publique.

⁴²⁴ P. VAN SOMEREN et B. DE WOLF-CAMBIER, « Osez les ventes publiques », 22 juin 2006, http://archives.lesoir.be/osez-les-ventes-publiques_t-20060622-005NQ9.html (Page consultée le 11 mai 2016).

En vente publique immobilière volontaire, le vendeur conserve toute sa liberté sur la décision de vendre ou de ne pas vendre⁴²⁵. Cependant, cette faculté de retrait a un coût. Le vendeur sera redevable, envers le notaire, des frais de la vente qui auront déjà été engagés jusqu'au moment du retrait du bien⁴²⁶. Si le vendeur décide de ne plus vendre au terme de la séance de vente, il devra s'acquitter de tous les frais d'organisation de la vente mais aussi des frais d'actes du cahier des charges, auxquels s'ajoute, en principe, un tiers des honoraires du notaire⁴²⁷. Une vente publique qui échoue coûte donc très cher à son commanditaire.

Section 3. Une mauvaise réputation

Le public, mal informé, a toujours tendance à considérer le marché public immobilier comme une foire aux bonnes occasions où sont bradés les biens de débiteurs insolvables ou défaillants⁴²⁸. S'il est vrai qu'en vente forcée, les résultats sont généralement moins satisfaisants, en raison des frais supplémentaires de procédure et du comportement des propriétaires, qui ont tendance à négliger leur bien⁴²⁹, tel n'est pas le cas dans une vente publique volontaire, ordinaire ou judiciaire. Celles-ci donnent des résultats tout aussi, voire même, plus satisfaisants que ceux qui sont obtenus en vente de gré à gré⁴³⁰.

Cependant, cette assimilation abusive de la vente publique volontaire à la vente forcée déteint malencontreusement sur les résultats de la vente volontaire. Les amateurs qui pensent qu'ils sont là pour réaliser une bonne affaire se limitent dans leurs enchères et poussent au final le vendeur à vendre à un prix moins intéressant ou même à retirer son bien de la vente, ce qui, nous l'avons vu, n'est pas sans conséquence⁴³¹.

⁴²⁵ Pour plus de détails et les références doctrinales à ce sujet, nous renvoyons à la Partie III, chapitre 3, section 2 du présent mémoire consacrée à l'adjudication provisoire.

⁴²⁶ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 539 ; A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », op. cit., p. 35.

⁴²⁷ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, op. cit., p. 539.

⁴²⁸ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 34 ; B. DE WOLF-CAMBIER, « Recourir à la vente publique, pourquoi pas ? », 23 juin 2005, <http://archives.lesoir.be/recourir-a-la-vente-publique-pourquoi-pas-t-20050623-000DS6.html>, (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴²⁹ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 34 et 43. Ces deux facteurs expliquent d'ailleurs que les experts estiment, en général, la valeur d'un bien en vente publique forcée à 20% en deçà de sa valeur en vente de gré à gré.

⁴³⁰ Le prix obtenu en vente publique, on l'a vu, peut dépasser celui de la vente de gré à gré car ce n'est pas la seule valeur vénale du bien qui est prise en compte mais sa valeur de convenance : c'est-à-dire le prix qu'un amateur est prêt à offrir pour ce bien lorsqu'il est placé en concurrence avec d'autres amateurs. B. DE WOLF-CAMBIER, « Recourir à la vente publique, pourquoi pas ? », 23 juin 2005, <http://archives.lesoir.be/recourir-a-la-vente-publique-pourquoi-pas-t-20050623-000DS6.html>, (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴³¹ Y. DESCHAMPS, *Vente publique et marché public immobilier*, op. cit., p. 34 VAN SOMEREN P. et B. DE WOLF-CAMBIER, « La vente publique, un réflex à acquérir », 24 juin 2004, <http://archives.lesoir.be/la-vente-publique-un-reflexe-a-acquerir-nouveau-preside-t-20040624-Z0PHGP.html> (Page consultée le 11 mai 2016).

Section 4. Inadaptée, dans certains cas

Enfin, malgré ses nombreux avantages, la vente publique n'est pas le mode de réalisation optimal de tous les biens⁴³². Pour que l'émulation caractéristique de la vente publique se produise, il faut que le bien attire un nombre suffisant de candidats-acquéreurs. La nature du bien est donc déterminante⁴³³. Selon le notaire Gaëtan Bleeckx, les immeubles les plus propices aux ventes publiques sont les maisons de type unifamilial avec jardin ou les immeubles de rapport sans infraction urbanistique, estimés entre 200 000 et 500 000, car ils sont susceptibles d'intéresser un nombre important d'amateurs⁴³⁴. Même s'il y a des exceptions, en général, plus le prix monte, moins il y aura d'amateur et moins la vente publique sera intéressante⁴³⁵.

⁴³² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 9.

⁴³³ L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, *op. cit.*, p. 538.

⁴³⁴ B. DE WOLF-CAMBIER, « La haute saison des ventes publiques », 19 juin 2008, http://archives.lesoir.be/la-haute-saison-des-ventes-publiques_t-20080619-00GKGP.html, (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴³⁵ B. MATHIEU, « Une demi-heure à 700 000 euros », 17 juin 2010, http://archives.lesoir.be/une-demi-heure-a-700.000-euros-vente-publique-mode_t-20100617-00YGZY.html?queryand=ventes+publiques+immobiliers&firstHit=10&by=10&when=-1&sort=datedesc&pos=13&all=107&nav=1, (Page consultée le 11 mai 2016).

Conclusion

La vente publique est un mode de vente bien particulier. Caractérisée par une mise en vente publique, des enchères publiques et une adjudication publique, elle a été confiée par le législateur, en ce qui concerne la vente d'immeubles, aux bons soins des notaires qui ne peuvent adjuger le bien qu'au profit du dernier et plus offrant enchérisseur.

Cette procédure originale de mise en vente d'un bien offre une série d'avantages tant pour le vendeur que pour l'adjudicataire : l'émulation entre les amateurs et l'égalité entre ceux-ci, la transparence, le juste prix, la rapidité et une sécurité juridique accrue.

Pourtant, face à l'essor de la profession d'agents immobiliers d'une part et au développement des petites annonces parues dans les journaux et sur internet d'autre part, il semblerait que la vente publique n'ait pas su s'adapter à l'évolution du marché⁴³⁶.

En 1997, l'asbl Test-achat publiait un article consacré à la vente publique, dans lequel, étaient mis en évidence trois facteurs susceptibles d'expliquer le désintérêt du public pour ce type de vente : l'absence d'uniformisation des conditions de la vente, la diversité des frais et son aspect un peu vieillot⁴³⁷. Régie, depuis son origine, par les usages locaux, la vente publique ne se déroulait pas à Ostende de la même manière qu'à Bruxelles ou Namur. Cette grande diversité a contribué à répandre au sein du public un sentiment de complexité vis-à-vis de ce mode de vente.

Prenant conscience de ces défauts, le notariat a entrepris plusieurs réformes au cours des vingt dernières années dans le but d'uniformiser les pratiques en vente publique. Le législateur, poursuivant la même finalité, est lui aussi intervenu en 2009, en supprimant la seconde séance de vente, et en mettant en place des mécanismes favorisant la première séance, dans le but d'accélérer la procédure de vente.

⁴³⁶ S. KALISZ ET S. PIRAUX, « Uniformiser la vente publique », 17 mars 1995, http://archives.lesoir.be/uniformiser-la-vente-publique_t-19950317-Z098R1.html (Page consultée le 11 mai 2016).

⁴³⁷ Test-achat, « Vente publique d'un immeuble », 1^{er} mai 1997, <http://www.test-achats.be/nt/nc/article/vente-publique-d-un-immeuble>, (Page consultée le 1^{er} aout 2016).

À terme, ces différents travaux ont permis d'élaborer un cahier général des charges uniforme au niveau fédéral, prévoyant un barème des frais uniforme et des dispositions relatives aux enchères électroniques. Modernisée, la vente publique a gagné en clarté et en simplicité.

Cependant, aujourd'hui, rares sont ceux qui osent se lancer dans une telle procédure. À côté de ses nombreux atouts, la vente publique présente encore des inconvénients inéluctables qui rebutent bon nombre de candidats. Celle-ci n'est en effet pas le mode de réalisation idéal de tous les types de biens. Elle renferme toujours le risque pour le vendeur de devoir s'acquitter de frais inutiles dans le cas où les enchères n'atteindraient pas un montant satisfaisant. Pour l'adjudicataire, malgré l'amélioration apportée par la mise en place du barème uniforme, elle entraîne encore des frais supérieurs à ceux dont il est chargé en vente de gré à gré.

Au-delà de ces inconvénients attachés à la nature même de la vente publique, il est un dernier facteur qui justifie son manque d'attrait. La vente publique volontaire souffre toujours d'une mauvaise réputation due à sa fréquente assimilation à la vente forcée. Or, s'il y a une dizaine d'années, les ventes forcées étaient plus répandues que les ventes volontaires, aujourd'hui, la tendance s'inverse. Selon le notaire Gaëtan Bleecx, les ventes volontaires ordinaires représentaient en 2009, 80% des ventes, contre 15 à 17% pour les ventes publiques volontaires à forme judiciaire et 3 à 5% pour les ventes publiques forcées⁴³⁸.

Dès lors, la vente publique ne souffrirait-elle pas en réalité d'un manque de « publicité » ? Le public gagnerait à être plus amplement informé de la récente révolution dont a fait l'objet la vente publique en 2013. Forte de conditions harmonisées, d'un barème des frais ajustés et d'une procédure simplifiée, la vente publique mérite un regain d'intérêt tant du côté de ceux qui souhaitent vendre leur bien que de ceux qui désirent faire une acquisition, de façon rapide, à un juste prix et en toute transparence.

⁴³⁸ B. MATHIEU, « La vente publique, new look », 16 décembre 2009, <http://archives.lesoir.be/la-vente-publique-new-look-t-20091216-00RE6C.html> (Page consultée le 11 mai 2016). Ces chiffres sont repris sur le site www.notaire.be

Table des matières

Introduction	1
PARTIE I. Délimitation du sujet.....	3
Chapitre 1. La notion de « Vente publique immobilière volontaire »	3
Section 1. La vente publique.....	3
§1. Définition	3
§2. Caractéristiques	6
§3. Contre-exemple : la vente sous enveloppe fermée.....	7
Section 2. La vente publique <i>immobilière</i>	8
§1. Le monopole notarial	8
§2. La vente doit se faire au « dernier et plus offrant enchérisseur ».....	10
Section 3. La vente publique immobilière <i>volontaire</i>	11
§1. Les ventes publiques judiciaires.....	11
§2. La vente publique volontaire ordinaire	13
§3. Champ d'application de la loi du 15 mai 2009	13
Chapitre 2. Nature juridique	15
Section 1. Un contrat de vente	15
Section 2. Un appel d'offre	16
Section 3. Un contrat d'adhésion	17
PARTIE II. La mise en vente publique	18
Chapitre 1. Les démarches préalables : le rôle du notaire	18
Chapitre 2. La publicité	21
Chapitre 3. Les cahiers des charges.....	23
Section 1. Le cahier des charges général uniforme.....	23
§1. Historique	23
§2. Contenu	25
Section 2. Le cahier spécial des charges	27
PARTIE III. Les enchères publiques.....	28
Chapitre 1. Une ou plusieurs séances de vente ?	28
Section 1. Les usages locaux	28
Section 2. La loi du 15 mai 2009	29
Section 3. La faculté de surenchère	30
§1. Définition	31

§2. Régime légal.....	32
§3. Effets	32
§4. Procédure.....	34
a. L'enchérisseur.....	34
b. La surenchère.....	35
Chapitre 2. Le déroulement de la séance de vente	36
Section 1. L'ouverture de la séance et la lecture du cahier des charges	36
Section 2. La mise à prix et les primes	37
§1. La mise à prix	37
§2. Les primes	38
§3. Situation antérieure	39
Section 3. Les enchères.....	41
Chapitre 3. L'adjudication	42
Section 1. L'adjudication provisoire.....	42
Section 2. L'adjudication définitive.....	44
PARTIE IV. Les formalités postérieures à l'adjudication	46
Chapitre 1. Le paiement du prix et des frais.....	46
Section 1. Le prix	46
§1. Délai de paiement.....	46
§2. Lieu du paiement	47
§3. Moyen de paiement	47
Section 2. Les frais.....	48
§1. Notion de frais.....	48
a. Les honoraires.....	48
b. Les droits d'enregistrement	48
c. Les frais accessoires.....	49
§2. Evolution	49
§3. Le barème uniforme	50
§4. Modalités de paiement.....	51
§4. Acte de quittance	52
Chapitre 2. Sanctions en cas d'inexécution par l'adjudicataire de ses obligations	52
Section 1. Retard de paiement.....	52
Section 2. Non-exécution des charges et conditions de la vente	53

§1. La saisie-exécution	53
§2. La résolution de la vente	54
§3. La folle enchère	54
Partie V. Vendre publiquement ou de gré à gré ?	57
Chapitre 1. Les avantages	57
Section 1. Le juste prix	57
Section 2. L'émulation entre les amateurs	57
Section 3. La transparence	58
Section 4. Egalité et sécurité pour les amateurs.....	58
Section 6. La rapidité	59
Chapitre 2. Les inconvénients	60
Section 1. Des frais importants	60
§1. Pour l'adjudicataire	60
§2. Pour le vendeur.....	61
Section 2. Le risque d'échec de la vente.....	61
Section 3. Une mauvaise réputation.....	62
Section 4. Inadaptée, dans certains cas	63
Conclusion.....	65
Table des matières	67
Bibliographie	70
Annexes	77

Bibliographie

LÉGISLATION

FRANCE

- Code de commerce français, art. L-320

BELGIQUE

- C. civ., art. 516-533, 1178, 1184, 1226, 1418, 1422, 1582, 1583 et 1650.
- C. jud., art 1193, 1195, 1560, 1588, 1589, 1592, 1593, 1594, 1600 à 1606.
- C. pén., art. 217 et 314.
- C. enreg. (Région wallonne), art. 226 à 233.
- C.W.A.T.U.P.E., art. 25, 152.
- CoBAT, articles 208 et 281.
- V.C.R.O., article 5.2.1.

- Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, du 16 mars 1803, *M.B.* 16 mars 1803, p. 0.
- Loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, *M.B.* 22 décembre 1851, p. 3555.
- Loi du 16 avril 1927 modifiant la compétence territoriale des notaires, *M.B.* 27 avril 1927, p. 2055.
- Loi du 18 février 1981 modifiant le Code judiciaire en matière de certaines ventes d'immeubles, *M.B.* 28 février 1981, p. 2252.
- Loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, *M.B.* 9 février 1993, p. 2828.
- Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, *M.B.* 24 juillet 2009, p. 50594.
- Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses, *M.B.* 30 décembre 2011, p. 81644.

- Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, *M.B.* 25 décembre 1950, p. 8998.
- Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, *Développements, Doc. Parl., Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008*, n°52-1273/001, p. 3.
- Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, *C.R.A., Ch. Repr., sess. ord. 2007-2008*, séance du 28 octobre 2009, Question n° 15437, p. 17.

DOCTRINE

- BARNICH L., BEGUIN E., CARBONE M., e.a., *La vente publique dans tous ces états*, Bruxelles, Larcier, 2014.
- BRUYÈRE E., DELIÈGE A., DE RUYT C., e.a., *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils. Actes du colloque du 26 avril 2012 organisé par le « Guide de droit immobilier » et la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière Immobilière*, Waterloo, Klumer, 2012.
- CASMAN H., « Le rôle de police du notaire – Marge d'appréciation du notaire », in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 241-264.
- CEL – Dossier 1995 : « Vente publique - Adjudication à un porte-fort - Ratification et déclaration de command (dossier n° 1995) », in F.R.N.B. (éd.), *Travaux du Comité d'études et de législation de la Fédération Royale du Notariat Belge*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 26-40.
- CEL – Dossier 4376 : « Offre sous enveloppe fermée- vente publique ? », in F.R.N.B. (éd.), *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation 2006-2007*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 166-218.
- CEL – Dossier 4395 : « La loi du 15 mai 2009 concernant la réforme de la vente publique- champ d'application », in F.R.N.B. (éd.), *Travaux du Comité d'Etude et de Législation 2008-2009*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 547-564.
- CLAEYS D., *Vendre ou acheter en vente publique*, Série « Les guides simplifiés », Anthemis, Louvain-la-Neuve, 2009.
- CORNU G., *Vocabulaire juridique*, 9^e éd., Quadriga/PUF, Paris, 2011.
- CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I., e.a., *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2013.

- CONSTANT J., « De la nullité des conventions qui entravent la liberté des enchères », *Rev. dr. b.*, 1938, pp. 119-134.
- CUVELIER A., « Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Principes généraux », in *Répertoire Notarial.*, T. XV, Livre X, Bruxelles, Larcier, 1990, pp. 534 et s.
- DE LEVAL G., *La saisie immobilière*, 6^e éd., Bruxelles, Larcier, 2012.
- DE LEVAL G. et HERINCKX F. (avec la collab. pour le DIP, de L. BARNICH), *Les ventes judiciaires d'immeubles*, Bruxelles, Larcier, 2010.
- DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1967.
- DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, vol. 1, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp.311-312.
- DE WISPELAERE K. et VERMANDER I., « De nieuwe procedure voor de openbare verkoop van onroerende goederen na de wet van 15 mei 2009 », *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift*, 2010, pp. 3-9.
- DELIEGE A., « Vente publique volontaire d'immeubles », in *Répertoire Notarial*, t. VII, l. VI, Bruxelles, Larcier, 1993.
- DELIEGE A., « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *Revue pratique de l'immobilier*, 2010, pp. 187-200.
- DESCHAMPS Y., « Le notaire et la vente publique – de lege ferenda », *Rev. Not. Belge*, 1989, pp. 258-266.
- DESCHAMPS Y., « Le notaire et la vente publique, de la charge des frais en vente publique », *Rev. Not. Belge*, 1990, pp. 6-16.
- DESCHAMPS Y., « De la vente publique, de certains usages ou pratiques », *Rev. Not. Belge*, 1994, pp. 50-54.
- DESCHAMPS Y., « De la surenchère et du retrait après surenchère », *Rev. Not. Belge*, 1994, pp. 384-388.
- DESCHAMPS Y., *Vente publique et marché public immobilier*, Bruxelles, Larcier, 1996.
- DOGNIEZ M. et LEDAIN F., *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré*, 2^e éd., Liège, Edi. Pro, 2007.
- GENIN A. et GENIN E., *Commentaire du Code des droits d'enregistrement*, Bruxelles, Van Buggenhoudt, 1950.
- GEORGES F., « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – Etat des lieux », in *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, Larcier, Bruxelles, 2015, pp. 418-453.
- GHISLAIN W., LEGRAND J.-P., BRUSSELMANS V., e.a., *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014.

- GOUGNART D., *Traité complet des adjudications immobilières et mobilières*, Nivelles, René Hingot-Everard, 1914.
- HERBOTS J. et VERVOORT M., « Veiling en openbare verkoping », in *Het onroerend goed in de praktijk*, dl. II.A.4-1, Anvers, Kluwer, 2008.
- KOHL, B., GRISARD, D., ONCLIN, F. et RIGOLET, A., SALZBURGER, R., « Section 1 - Les éléments constitutifs de la vente » in *Chroniques notariales – Volume 62*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015, pp. 186-197.
- MERCHIEERS Y., *Bijzondere Overeenkomsten*, Anvers, Kluwer, 2000
- MICHIELENS A., « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *Not. Fisc. M.*, 2010, pp. 19-30.
- PETITJEAN F., « Notaclick : cliquer pour acheter », *Notarius*, Janvier-Février 2012, p. 11.
- PUTTEMANS A., « Réflexion autour des notions de vente et enchères publiques mobilières », in *Liber amicorum J.-L. FAGNART*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, pp. 911 et s.
- ROUSSEAU L., « Vente par offres », in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 476-482.
- STICHELBAUT J., *Négociation immobilière – l'agent immobilier ou le notaire et son client : un couple sans histoire ?*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2009 (Recyclage en droit, Actualités de droit immobilier, 3).
- VAN BAEVEGHEM B., « De beer, zijn vel en de hoogste bieder : het aanbod in de vrijwillige openbare verkoop », *T.B.B.R.*, 2004, pp. 484-495.
- VAN BOSSUYT H. et VAN DROOGHENBROECK J.-F., *La vente. Ventes particulières : Partie 2*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- VAN BOXSTAEL J.-L., « Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la vente? » in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives. Colloque en hommage à Michel Grégoire*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 225-244.
- VAN DEN ABBEELE M., « La vente volontaire d'antiquités, d'objets d'art et de collections », *D.C.C.R.*, 2009, pp. 11-13
- VAN DEN BOSSCHE A., « Bedenkingen bij de openbare verkoping », *J.J.P.*, 2009, pp. 7-20.
- VAN DEN BOSSCHE A., « De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve de GPS uit te schakelen », *Notariële actualiteit 2010-2011*, Gand, Larcier, 2011, pp. 1-27 (Leuvense notariële geschriften, 13).

- VAN DEN BOSSCHE A., « Derde zitdag bij vrijwillige openbare verkoping », (noot onder Antwerpen 3 januari 2006), in *Not. Fisc. M.*, 2006, 3-4, p. 96-97.
- VAN DEN BOSSCHE A., « De verplichting betreffende publiciteit bij openbare verkopen van onroerend goed », *T. not.*, Septembre 1979, pp. 235-241.
- VAN DEN BOSSCHE A., « Praktische aspecten bij de openbare verkoop », in *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Louvain, Universitair Pers Leuven, 2004, pp. 133-151.
- VAN MOLLE M., « La vente immobilière à l'épreuve du droit de l'urbanisme, de la PEB et des normes de logement », in *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 193-236.
- VAN OMMESLAGHE P. et DE PAGE H., *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2013.
- VAN TRICHT E., « De vrijwillige openbare verkoop », in *Notariële facetten van het Contractenrecht*, Louvain, Universitair Pers Leuven, 2004, pp. 111-131.
- VAN TRICHT E., « Le notaire et la vente publique », *Rev. not. belge*, 1988, pp. 390-410.
- VAN YPERSELE J. et OLIVIER L., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011.
- VERSELE M.-J., « De openbaar verkoop : van twee naar één », *Nieuwsbrief Notariaat*, Bruxelles, Kluwer, 2009, pp. 1 à 5.
- WALLEMACQ A., « La vente publique sous la loupe », in *Notarius*, 2011, n° 3, p. 36.
- WERY P., *Droit des obligations. 1. Théorie générale du contrat*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2011.
- WEYTS L., *La vente immobilière*, Bruxelles, Kluwer, 2002.
- WEYTS L., « Misleidende reclame in de notariële publiciteit », *T. Not.*, 1979, pp. 225 et s.
- WEYTS L., *Notarieel contractenrecht. 1. Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Kluwer, 2013.
- PLASSCHAERT E. et DETAILLE, C., « Les effets de la vente », in *Manuel de la vente*, Kluwer, Waterloo, 2010, pp. 164-312.
- DAPSENS, V., « Comparaison entre la vente publique et la vente de gré à gré », in *Guide de droit immobilier*, Wolters Kluwer, Waterloo, 1994, pp. VI.1.2-1 à VI.1.2.3.-4.

JURISPRUDENCE

Cour de cassation

- Cass., 9 mars 1839, *Pas.*, 1839, I., p. 27.
- Cass., 15 avril 1975, *Pas.*, 1975, I., p. 803.
- Cass. 13 janvier 1966, *Pas.*, 1966, I., p. 613.
- Cass. 10 janvier 1991, *Pas.*, 1991, I., p. 426.
- Cass. 4 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1714.
- Cass. 15 avril 2005, *T. not.*, 2005, p. 591
- Cass. 29 mars 2012, *R.W.*, 2012-2013, pp. 1142-1145.

Cours d'appel

- Liège, 11 décembre 1915, *Pas.*, 1915-1916, II, p. 162.
- Gand, 15 février 1990, inédit, cité par C. VANHALEWIJN, *De burgerlijk beroepsaansprakelijkheid van de notaris*, Bruxelles, Altiora, 1991, p. 204.
- Liège, 28 juin 1990, *Pas.*, 1991, II, p. 22.
- Anvers, 25 mars 2003, *T.B.B.R.*, 2004, pp. 482- 484.
- Liège, 25 mars 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 221.

Tribunaux de première instance

- Rb. Brussel 17 janvier 1972, *T. not.* 1972, p. 71.
- Civ. Charleroi, 21 mars 1979, *J.T.*, 1979, p. 543.
- Rb. Hasselt, 8 janvier 2001, *A.J.T.*, 2001-02, p. 432.

DIVERS

- « Baromètre des notaires », <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires>, (Page consultée le 8 juillet 2016).
- « Baromètre des notaires n°29, 2^{ème} trimestre 2016 », le 7 juillet 2016, <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires> (Page consultée le 8 juillet 2016).
- « Calcul de frais d'acte d'achat », <https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat> (Page consultée le 10 mai 2016).
- *Commentaire de la feuille de travail Excel contenant les frais des ventes publiques*, publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.

- *Commentaire relatif au cahier général uniforme des charges en matière de vente publique*, publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012.
- DE WOLF-CAMBIER B., « La haute saison des ventes publiques », 19 juin 2008, http://archives.lesoir.be/la-haute-saison-des-ventes-publiques_t-20080619-00GKGP.html, (Page consultée le 11 mai 2016).
- DE WOLF-CAMBIER B., « Recourir à la vente publique, pourquoi pas ? », 23 juin 2005, http://archives.lesoir.be/recourir-a-la-vente-publique-pourquoi-pas-_t-20050623-000DS6.html, (Page consultée le 11 mai 2016).
- KALISZ S. et PIRAUX S., « Uniformiser la vente publique », 17 mars 1995, http://archives.lesoir.be/uniformiser-la-vente-publique_t-19950317-Z098R1.html (Page consultée le 11 mai 2016).
- MATHIEU B., « La vente publique, new look », 16 décembre 2009, http://archives.lesoir.be/la-vente-publique-new-look_t-20091216-00RE6C.html (Page consultée le 11 mai 2016).
- MATHIEU B., « Une demi-heure à 700 000 euros », 17 juin 2010, http://archives.lesoir.be/une-demi-heure-a-700.000-euros-vente-publique-mode_t-2010061700YGZY.html?queryand=ventes+publiques+immobiliers&firstHit=10&by=10&whn=-1&sort=datedesc&pos=13&all=107&nav=1, (Page consultée le 11 mai 2016).
- Test-achat, « Vente publique d'un immeuble », 1^{er} mai 1997, <http://www.test-achats.be/nt/nc/article/vente-publique-d-un-immeuble>, (Page consultée le 1^e aout 2016).
- VAN SOMEREN P. et DE WOLF-CAMBIER B., « La vente publique, un réflex à acquérir », 24 juin 2004, http://archives.lesoir.be/la-vente-publique-un-reflexe-a-acquerir-nouveau-preside_t-20040624-Z0PHGP.html (Page consultée le 11 mai 2016).
- VAN SOMEREN P. et DE WOLF-CAMBIER B., « Osez les ventes publiques », 22 juin 2006, http://archives.lesoir.be/osez-les-ventes-publiques_t-20060622-005NQ9.html (Page consultée le 11 mai 2016).

Annexes

Annexe 1 : Cahier des charges général uniforme publié sur l'e-notariat le 29 décembre 2012, applicable à tous les ventes publiques à partir du 1^{er} janvier 2013.

Annexe 2 : Cahier spécial des charges de la vente d'une maison sise à Diont-Valmont rédigé par le notaire Oliver Jamar, résidant à Chaumont-Gistoux, daté du 16 avril 2015.

Annexe 3 : Procès-verbal d'adjudication définitive suite à surenchère de la vente d'une maison sise à Dion-Valmont, rédigé par le notaire Olivier Jamar, résidant à Chaumont-Gistoux, daté du 2 juillet 2015.

Annexe 4 : Acte de quittance de la vente d'une maison sise à Diont-Valmont, rédigé par le notaire Olivier Jamar, résidant à Chaumont-Gistoux, daté du 18 août 2015.

Ces annexes reprennent les 4 actes notariés que l'on rencontre au minimum dans le cadre d'une procédure de vente publique. Il nous a semblé intéressant de les joindre à ce mémoire afin d'illustrer concrètement les concepts théoriques que nous avons abordés.

Annexe 1

Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de la vente sont d'application à toute vente publique immobilière, volontaire ou judiciaire, à laquelle il est procédé en Belgique et dont les conditions spéciales de la vente sont fixées dans un acte reçu postérieurement au 1er janvier 2013.

Sous réserve des limitations légales il peut y être dérogé, soit dans les conditions spéciales de la vente, soit dans un procès-verbal d'adjudication.

Définitions

Article 2. Pour l'application des présentes conditions de la vente, on entend par :

"vendeur" : le propriétaire ou toute personne qui requiert la vente ;

"enchérisseur" : celui ou celle qui émet une enchère ou une surenchère;

"adjudicataire" : celui ou celle qui est accepté(e) comme acquéreur par le vendeur ;

"le moment où l'adjudication devient définitive" :

- soit immédiatement lors de la clôture du procès-verbal d'adjudication par le notaire, si aucune condition suspensive n'est d'application ;
- soit au moment où toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est subordonnée sont réalisées.

"notaire", si plusieurs notaires sont conjointement chargés de la vente : le notaire qui détient la minute ;

"conditions de la vente" : toutes les dispositions reprises dans les présentes conditions générales, dans les conditions spéciales de la vente ou dans un procès-verbal d'adjudication;

"loi": la loi, le décret, l'ordonnance ou toutes autres dispositions réglementaires.

Adhésion

Article 3. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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 4. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance suivant le mode établi par les usages des lieux et sous la condition suspensive d'absence de surenchère.

Il est possible de prévoir dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères que la faculté de surenchère n'est pas d'application.

Article 5. Le fait de ne pas mettre le bien à l'enchère ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Police de la vente

Article 6. Le notaire dirige la vente. Il exerce la police dans la salle de vente. Il peut entre autres, à tout moment et sans devoir se justifier, mais au besoin avec l'approbation du juge de paix :

- a) fixer pour chaque enchère un montant minimum ;
- b) suspendre la vente;
- c) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- d) refuser toute enchère, ou la déclarer non avenue; il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjuger à l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs qui ne pourront s'y opposer ;
- e) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- f) exiger de chaque enchérisseur une garantie solvable ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- g) redresser toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

- h) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- i) décider que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Il tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 7. Les enchères peuvent être émises, avec l'accord du vendeur :

- soit exclusivement sous une forme physique ;
- soit sous une forme physique et sous une forme dématérialisée
- soit exclusivement sous une forme dématérialisée.

Le mode d'enchérir est fixé dans les conditions de la vente et annoncé dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 8. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Enchères physiques

Article 9. Les enchères physiques sont des enchères qui sont émises en un lieu, à un jour et à une heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de la vente et dans la publicité.

Enchères dématérialisées

Article 10. Les enchères dématérialisées sont des enchères qui sont émises via le site sécurisé www.notaclick.be de vente publique notariale développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du Notariat belge et précisé dans les conditions de la vente.

Ce site est accessible à toute personne qui souhaite formuler une enchère, aux jours et heures fixés dans les conditions de la vente et annoncées dans la publicité.

Les enchères dématérialisées peuvent être émises soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères sèches »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par l'enchérisseur (dites « enchères automatisées »).

Elle implique que les enchérisseurs :

- adhèrent aux conditions d'utilisation de ce site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- se fassent connaître de manière certaine selon un procédé d'authentification électronique dite « forte », tel que défini dans les conditions d'utilisation du site (procédure d'inscription) ;
- soient autorisés à enchérir par le notaire chargé de la vente selon la procédure prévue à cette fin ;
- adhèrent aux conditions de la vente et notamment signent leurs enchères selon le procédé d'authentification dite « forte » visé ci-avant.

Vente publique avec enchères physiques et dématérialisées

Article 11. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises préalablement à la réception des enchères physiques, leur formulation emporte l'obligation pour les enchérisseurs, en sus des formalités fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
 - o de formuler, au besoin, des enchères physiques selon les conditions fixées dans l'acte de procuration ;

- de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
- de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises non seulement préalablement à la réception des enchères physiques mais également simultanément à celles-ci, chaque enchérisseur est tenu, en vue de la formulation d'enchères dématérialisées durant la réception des enchères physiques, de se conformer aux formalités prévues à l'article 12 et de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques.

Vente publique avec exclusivement des enchères dématérialisées

Article 12. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères peuvent être émises exclusivement sous une forme dématérialisée, leur formulation emportera l'obligation pour les enchérisseurs, en sus de celles fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire, avant la clôture de la réception des enchères et à une date qu'il aura fixée préalablement pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
 - de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
 - de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Force obligatoire des enchères

Article 13. Chaque enchérisseur reste tenu de son offre et de toutes les obligations résultant des conditions de la vente jusqu'au moment où l'adjudication devient définitive ou que le bien est retiré.

Clôture des enchères

Article 14. La clôture des enchères, conduisant soit au retrait des biens de la vente, soit à l'adjudication en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur (le cas échéant sous condition suspensive d'absence de surenchère), a lieu :

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères peuvent être émises non seulement sous une forme physique mais également sous une forme dématérialisée, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques ;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont reçues exclusivement sous une forme dématérialisée, au jour et heure fixés dans lesdites conditions de la vente.

Bénéfices de mise à prix ou d'enchères

Article 15. Le notaire instrumentant peut le cas échéant, après avis d'un expert désigné par lui, fixer une mise à prix. En ce cas, la mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

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

L'enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères, propose un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix reçoit une prime, à charge de la masse, égale à un pourcent (1 %) de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur et si ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Si la possibilité est offerte de formuler des enchères dématérialisées et qu'une mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité, la prime revient au premier enchérisseur qui, dès le début

de la réception des enchères dématérialisées et pendant un délai fixé par le notaire, aura offert un montant égal ou supérieur au montant de la mise à prix pour autant que le bien lui est adjudgé définitivement et qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Lorsque le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui aura offert le prix le plus élevé à la clôture des enchères. Cette prime s'élève à un pourcent (1 %) du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur et que ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Faculté de surenchère

Article 16. L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'a pas été écartée dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères.

Lorsque la faculté de surenchère est d'application, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication de la manière prescrite par l'article 1592 du Code judiciaire.

L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première. Cette adjudication, ouverte à tous, est définitive.

Les frais du premier exploit de l'huissier de justice requis et de sa dénonciation à l'adjudicataire sont à charge du vendeur pour autant que la surenchère soit acceptée.

Le notaire pourra refuser la surenchère des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées. S'il refuse la surenchère, il en établit sur le champ un procès-verbal motivé.

Droit de préemption – Droit de préférence

Article 17. L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence par toute personne à laquelle pareil(s) droit(s) sera(en)t reconnu(s) par la loi ou une convention, pour autant qu'ils soient opposables.

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 conditions de la vente.

Pluralité de lots

Article 18. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente, le tout sans préjudice de ce qui est dit à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Situation hypothécaire

Article 19. 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.

Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie

Article 20 (Description).

La description des biens mis en vente 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.

Article 21 (Etat des biens vendus – Vices).

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

Article 22 (Limites – Contenance).

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente 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.

Article 23 (Mitoyennetés).

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Article 24 (Servitudes).

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Article 25 (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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans les conditions de la vente.

Article 26 (Actions en garantie).

L'adjudicataire est de même subrogé, sans garantie de leur existence, 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

Article 27. Les obligations spécifiques liées à la vente d'un bien soumis au régime de la copropriété forcée sont précisées dans les conditions de la vente.

Urbanisme (Aménagement du territoire) – Environnement – Logement – Pollution des sols – Dossier d'intervention ultérieure – Installations électriques – Performance énergétique

Article 28. Les prescriptions ou polices administratives en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de remise du dossier d'intervention ultérieure, de vérification de l'installation électrique ou de performance énergétique de même que les dispositions légales y relatives sont, conformément à la loi, précisées dans les conditions de la vente.

Transfert de propriété

Article 29. L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Article 30. L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu de la manière et dans le délai précisés dans les conditions de la vente, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, 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, pro rata temporis, 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.

Transfert des risques – Assurances

Article 31. 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 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

Article 32. 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 son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

Impôts

Article 33. L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, 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.

Subrogation légale

Article 34. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire instrumentant 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 35. 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 la 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 36. Sauf stipulation contraire dans les conditions de la vente, l'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé est tenu des mêmes obligations que tout tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation.

Porte-fort

Article 37. 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 38. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 39. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 40. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

Prix

Article 41. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusque lors. Le délai de surenchère ou toute autre condition suspensive sous laquelle l'adjudication est soumise ne suspendent pas ce délai, sous réserve de dérogation dans les conditions de la vente.

Ce paiement est libératoire.

Le paiement ne peut se faire que par virement ou chèque bancaire. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'à concurrence des sommes encaissées, à partir du jour de l'encaissement et pour autant que le chèque soit provisionné.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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 42. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'étude du notaire et de la façon prévue à l'article 41, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à :

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);
- vingt pour cent (20%) 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);
- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);
- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);
- dix-huit pour cent (18,00%) 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);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€

300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);

- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);

- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);

- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);

- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);

- quinze pour cent (15,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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. Des frais supplémentaires de publicité peuvent le cas échéant être mis à charge de l'adjudicataire durant une période transitoire de cinq ans (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017).

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la T.V.A. sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Frais (Région flamande)

Article 42. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'étude du notaire et de la façon prévue à l'article 41, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à :

- vingt-neuf pour cent (29,00 %), 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-cinq virgule cinquante pour cent (25,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt virgule cinquante pour cent (20,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- dix-neuf virgule cinquante pour cent (19,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- dix-neuf pour cent (19,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- dix-huit virgule vingt-cinq pour cent (18,25%) 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) ;
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%) 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) ;
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%) 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) ;
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%) 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) ;
- seize pour cent (16,00%) 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) ;
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) 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) ;
- quinze pour cent (15,00%), 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 septante-cinq pour cent (14,75%), 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 vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- douze virgule cinquante pour cent (12,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille

euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- douze virgule vingt-cinq pour cent (12,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- douze pour cent (12,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à vingt-neuf pour cent (29,00%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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. Des frais supplémentaires de publicité peuvent le cas échéant être mis à charge de l'adjudicataire durant une période transitoire de cinq ans (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017).

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Compensation

Article 43. Sous l'unique réserve de ce qui est dit à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, 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, sauf 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 la vente.

Intérêts de retard

Article 44. 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 45. 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, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 46. (Résolution de la vente) La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 47. (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.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. 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.

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

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

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

Article 48. (Saisie-exécution immobilière). Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 49. Lorsqu'un vendeur, l'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 vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 50. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

Cahier spécial des charges

L'an deux mil quinze

Le seize avril

Par devant Maître Olivier JAMAR, notaire à la résidence de
Chaumont-Gistoux,

A COMPARU

[REDACTED]

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la
dernière fois suivant acte reçu par Maître Gérard Indekeu, notaire à
Bruxelles, [REDACTED]
belge du v [REDACTED]

Portant le numéro d'entreprise : [REDACTED]

Ici représentée en vertu de l'article vingt-sept des statuts par

[REDACTED]

à ces fonctions aux termes d'une décision de l'assemblée générale et du
conseil d'administration du cinq juin deux mille treize, publié aux annexes
du Moniteur belge [REDACTED], sous le numéro

[REDACTED]

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL - CAPACITE

Le notaire Jamar soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil
(nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants
préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés
par la loi et avoir vérifié les pouvoirs de son représentant.

En outre, chaque comparant, présent ou représenté,

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son
identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa
comparution;

- pour le cas où son numéro d'inscription au registre national serait
mentionné dans l'acte, déclare donner son accord exprès sur l'indication de
ce numéro, tant dans l'acte que dans les expéditions et extraits qui en seront
faits,

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et,
notamment:

Premier feuillet



A P
L P

* ne pas être soumis à un régime de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire;

* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée;

La comparante déclare en outre avoir leur siège fiscal en Belgique.

Laquelle a requis le notaire Jamar soussigné de donner acte de leur comparution et de conférer l'authenticité au cahier spécial des charges de la vente publique d'un immeuble qui lui appartient.

A cet effet, elle a préalablement exposé ce qui suit :

I - EXPOSE

1. La comparante, représentée comme indiqué ci-avant, est propriétaire du bien immobilier ci-après décrit :

COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX
(Quatrième division dite de "Dion-le-Mont")

RC : 1060,00 €

Une maison d'habitation avec jardin sise à front de la

L'ensemble :

- selon titre, était cadastré [REDACTED] pour une superficie totale de 10 ares 34 centiares,
- et selon extrait récent de la matrice cadastrale, est cadastré section A, [REDACTED], pour une même superficie de 10 ares 34 centiares.

2. Origine de propriété

La société anonyme [REDACTED], préqualifiée, est propriétaire du bien prédécrit pour se l'être vu apporter suite à la scission de la société anonyme [REDACTED] RPM 414.971.740, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître Paul STOEFS, alors notaire à Jodoigne, en date [REDACTED] nonante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles (actuel bureau d'Ottignies-Louvain-la-Neuve), [REDACTED] mil neuf cent nonante-sept, volume 5060, numéro 6.

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes et du procès-verbal d'adjudication.

3. Charges du bien

a) Charges civiles

1°. Propriété et jouissance

La comparante déclare que le bien prédécrit est libre de tout droit de bail et de toute occupation.

2°. Servitudes

La comparante déclare que le bien prédécrit n'est à sa connaissance grevé d'aucune servitude autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'aménagement et de la loi en général;

Qu'elle n'a concédé sur le bien prédécrit aucune servitude et que leur titre de propriété ne révèle pas qu'il en ait été concédé.

3°. Mitoyennetés

La comparante déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Il déclare en outre qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

4°. Vices

La comparante déclare qu'à leur connaissance, le bien prédécrit n'est affecté d'aucun vice caché, en ce compris de mэрule.

5°. Assurances

La comparante déclare que le bien prédécrit est couvert contre le risque d'incendie.

b) Charges administratives

1°. Urbanisme

Les biens se vendent sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées en contravention des prescriptions et règlements communaux, du Service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc. ...).

Il résulte d'une lettre adressée par la commune de Chaumont-Gistoux au notaire Jamar soussigné en date du 10 mars 2015, notamment:

1° que le bien est affecté au plan de secteur Wavre Jodoigne Perwez en zone d'habitat et en zone d'espaces vert (A.R. du 28 mars 1979) et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2° que La Commune de Chaumont-Gistoux dispose d'un schéma de structure adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 16 décembre 2013, ne dispose ni de règlement communal d'urbanisme, ni de périmètre de revitalisation ou de rénovation urbaine, ni de rapport urbanistique et environnemental.

3° que le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :

1- Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art.530 et s. CWATUPE) ;

Deuxième feuillet



Handwritten initials and marks:
 A
 1
 0
 1

2- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments au parties de bâtiments ouverts au public où à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et s. CWATUPE) ;

3- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art.431 et s. CWATUPE) ;

4° que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement.

5° que le bien est situé en zone de régime d'assainissement :

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

6° que pour des raisons de problèmes informatiques, La Commune de Chaumont-Gistoux n'est pas en mesure d'informer quant aux permis d'urbanisme qui ont été délivrés pour le bien concerné.

7° que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir après le 1^{er} janvier 1977 ;

Et qu'à l'exception de ce qui précède, ledit "BIEN" n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce "BIEN" aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir lesdits actes et travaux sur ce même "BIEN" ;

Il est en outre précisé, conformément à l'article 85, §2 du Code wallon de l'Aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine et de l'Energie (en abrégé CWATUPE), applicable à ce jour,

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §1^{er} et §2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

Qu'il résulte notamment de cet article que les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'un nouveau logement dans une construction existante, portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes destinées ou

non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur "LE BIEN" prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis, énoncées aux articles 98 à 101 du CWATUPE en ce qui concerne le permis de lotir/d'urbanisation, et à l'article 87 du CWATUPE en ce qui concerne le permis de bâtir ou d'urbanisme;

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

4° que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis, ou à une règle d'urbanisme dont le non respect est directement sanctionné. A cet égard, la comparante déclare qu'à sa connaissance elle n'a ni commis ni maintenu sur "LE BIEN" vendu aucun acte, construction ou travaux qui n'auraient pas fait l'objet des autorisations administratives requises.

2°. Expropriation – mesures de protection

La comparante déclare:

- que "LE BIEN" vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet;

- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites;

3°. Droit de préemption

Chacun des comparants déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Chacun des comparants déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

4°. Voirie - égouttage

Aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues, ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien prédécrit.

Troisième feuillet



Handwritten initials and marks:
A
P
T
T

4. Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil

La comparante déclare que depuis le premier mai deux mil un, "le bien" a fait l'objet de travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un.

En outre, elle reconnaît avoir été informée par le notaire Jamar soussigné, que ce type de travaux implique l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "bien", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "bien".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "bien" qui a fait l'objet de ce chantier.

La comparante remettra le DIU à l'adjudicataire définitif dès le jour du paiement intégral du prix, frais, intérêts et tous accessoires.

5. Législation relative aux citernes à mazout

La comparante déclare avoir été informée par le notaire instrumentant de la réglementation actuellement en vigueur en Région wallonne concernant le stockage de mazout.

A cet égard, la comparante déclare que le bien prédécrit est garni d'une citerne à mazout, enfuie en sous-sol, certifiée selon procès-verbal de contrôle dressé par Certitank en date du 14 avril 2015, procès-verbal de contrôle numéro 04/15/029365. La citerne a une contenance de 3.500 litres selon ledit procès-verbal de contrôle.

Une copie dudit procès-verbal de contrôle sera mise à disposition de tout amateur qui en ferait la demande ; l'original du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif dès le jour du paiement intégral du prix, frais, intérêts et tous accessoires.

L'adjudicataire procédera à la déclaration de cette citerne au service de l'Urbanisme de la commune de Chaumont-Gistoux dans le mois de l'adjudication définitive.

6. Assainissement des sols pollués

La comparante déclare avoir été informée par le notaire Jamar soussigné des prescriptions du Décret wallon du cinq décembre deux mil huit relatif à "la gestion des sols", paru au Moniteur belge des 18 février 2009 et 6 mars 2009 et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence

éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application du Décret wallon, la comparante déclare:

1. ne pas avoir exercé sur "LE BIEN" vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;

2. 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 établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur "LE BIEN" vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la comparante sera exonérée vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au "BIEN" vendu.

7. Permis d'environnement

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

8. Installations électriques

La comparante déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a été mise en service avant 1981.

Par procès-verbal du 13 février 2015 dressé par la société BTV, il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter du jour de l'adjudication définitive, l'adjudicataire devra faire constater que les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de la vente à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire sera informé des sanctions prévues par ledit Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

*Quatuorze et dernier
juillet*



Handwritten initials and signature:
A
P
J

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ce qui aurait été constaté aux termes dudit procès-verbal sans recours contre le vendeur, ses ayants droits ou cause.

Une copie dudit procès-verbal sera mise à disposition des amateurs ; l'original étant remise à l'adjudicataire définitif dès paiement intégral du prix, frais, intérêts et tous accessoires.

9. Zones inondables

L'attention de "L'ADJUDICATAIRE" est attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>. La comparante déclarent que le bien prédécrit n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eaux.

10. Détecteurs incendie

L'adjudicataire sera informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (qu'il soit occupé personnellement par son propriétaire ou loué) d'un système de détection de l'incendie, en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le premier juillet 2006. Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit n'est pas équipé de détecteurs de fumée. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du (rem) placement de ceux-ci, à ses frais et à l'entière décharge du vendeur.

11. Aides régionales au logement

La comparante déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'une prime ou d'une aide au logement octroyée par la Région wallonne.

12. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi en date du 13 février 2015 mentionnant :

- Code unique
PEB No. 20150213007201
- Consommation spécifique d'énergie primaire
E_{spec} : 323KwH/m².an
- Classe énergétique (ou « label »)
PEB : D

Une copie dudit certificat sera mise à disposition de tout amateur qui en ferait la demande ; l'original du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif dès le jour du paiement intégral du prix, frais, intérêts et tous accessoires.

II - CAHIER DES CHARGES

Ces faits exposés, la comparante a requis le notaire soussigné de mettre en vente publiquement et volontairement le bien immeuble dont la description et les charges précèdent, aux conditions et aux charges suivantes:

1. Séance d'adjudication

L'adjudication publique du bien prédécrit se déroulera à la Maison du Notariat à (1300) Wavre, 17, Place Bosch en une seule séance.

La séance unique aura lieu le **19 mai 2015 à 15 heures 30**.

2. Faculté de surenchère :

L'adjudication se fera sous la condition suspensive d'absence de surenchère, ainsi qu'il est dit aux articles 1592, 1593 et 1594 du Code Judiciaire, et comme stipulé au cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques cahier général uniforme des charges dont il sera question ci-après.

La comparante se réserve toutefois le droit, séance tenante, de renoncer au bénéfice de la faculté de surenchère avant que l'adjudication ne soit définitivement prononcée.

Enchères - Mise aux enchères – Primes

L'adjudication a lieu au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté.

Pas de fixation d'une mise à prix

La séance d'adjudication aura lieu sans fixation d'une mise à prix de départ.

Aucune prime ne sera octroyée à l'enchérisseur qui offre le montant le plus élevé à la fin de la séance d'adjudication.

3. Conditions de la vente

a) Conditions générales

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier spécial des charges et aux procès-verbaux d'adjudication, ainsi qu'à celles énoncées au "**Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques**", déposé au rang des minutes de Maître Olivier Jamar, notaire soussigné, en date du 8 janvier 2013, transcrit auprès du bureau des hypothèques d'Ottignies Louvain-la-Neuve le 12 juin 2013 sous la référence « 47-T-12/06/2013-04227 » et dont une expédition sera incessamment soumise à la formalité de la transcription auprès du bureau des hypothèques de Nivelles.

Un exemplaire dudit cahier des charges demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable, signé et paraphé par le notaire Olivier Jamar soussigné.

A P

1

Les conditions dudit cahier des charges ne seront, toutefois, d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier spécial des charges et/ou procès-verbaux d'adjudication.

L'adjudicataire, l'acquéreur, le command et la caution seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges et du cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques susdit.

b. Entrée en jouissance - déguerpissement

L'adjudicataire aura la jouissance du bien ci-avant décrit par la prise de possession réelle, sauf à respecter les droits acquis par des tiers et qui seraient opposables à l'adjudicataire par l'effet des lois ou de leurs arrêtés d'application, à partir du paiement total du prix d'adjudication, des intérêts, frais et tous accessoires.

Le vendeur et/ou le(s) occupant(s) à titre précaire seront sans droit quelconque dans le bien vendu dans les six semaines à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

L'adjudicataire pourra expulser le vendeur ainsi que tout occupant à titre précaire, ou objet se trouvant dans le bien vendu, par huissier de justice à ce requis, sur simple présentation de la grosse de l'acte d'adjudication. Les frais d'expulsion seront avancés par l'adjudicataire, à charge de remboursement par le vendeur, sans garantie et à ses risques et périls.

c. Adjudicataire commun en biens

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté de biens, qui voudrait acquérir pour et au nom de cette communauté, et dont le conjoint ne serait pas présent ou représenté par une procuration notariée, devra apporter au notaire instrumentant la ratification par acte authentique au plus tard au plus tard lors de la clôture du procès-verbal d'adjudication.

d. Porte-fort

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort, sera tenu d'apporter au notaire instrumentant la ratification de celui pour lequel il s'est porté fort.

Cette ratification devra intervenir par acte authentique et devant le notaire qui a procédé à l'adjudication ou lui être signifiée par exploit d'huissier, dans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive, faute de quoi il sera censé avoir fait l'acquisition pour son compte personnel.

e. Frais

1°. A charges de l'adjudicataire :

Conformément au cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques, l'adjudicataire devra supporter une quote-part forfaitaire dans les droits, frais et honoraires de la vente.

Cette quote-part est égale à :

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);

- vingt pour cent (20%) 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);

- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);

- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);

- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);

- dix-huit pour cent (18,00%) 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);

- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);

A P
t

- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);

- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);

- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);

- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);

- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);

- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);

- quinze pour cent (15,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou

autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

En outre, les frais suivants seront également supportés par l'adjudicataire, hormis la quote-part forfaitaire incombant au vendeur dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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.

2°. A charges de la comparant :

* **En cas d'adjudication**

La comparante supportera les frais de la vente publique sous réserve de la participation forfaitaire de l'adjudicataire prévue par le cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques précité.

* **En cas de retrait**

En outre, en cas de retrait de la vente, la comparante remboursera au notaire soussigné :

- si le bien, au moment du retrait, n'a pas encore été exposé à la vente, les frais et vacations généralement quelconques exposés par le notaire soussigné en vue de la vente, étant notamment tous les frais d'organisation, de visites des lieux, de salle de vente, de visites éventuellement assumées par l'étude dudit notaire, de publicité, d'affiches et autres supports, de correspondances, de dossiers et devoirs divers, de tous cahiers des charges et procès-verbaux, dont le notaire soussigné rendra compte, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée s'y rapportant.

- si le bien, au moment du retrait, a été exposé en vente, les frais et vacations généralement quelconques dont question ci-avant, ainsi que le tiers de l'honoraire se rapportant à l'enchère la plus élevée obtenue lors de la dernière séance avec un minimum de deux cent cinquante (250) euros hors TVA.

f. Prix

Par dérogation à l'article 41 du Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques, l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication définitive ou, si la faculté de surenchère a été réservée et qu'aucune surenchère n'a été dénoncée, de l'expiration du délai de surenchère.

g. Intérêts de retard - dérogations

Passés les délais de paiement prévus au cahier des clauses, charges et conditions générales de l'adjudication, quel que soit le motif de

A P
T

retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux de huit pour cent (8 %) l'an, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

4. Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées dans les journaux et sites suivants:

- chaque semaine dans le Vlan Wavre-Jodoigne-Perwez, Vlan Waterloo-Braine-l'Alleud, l'Echo de la Haute Senne, l'Aclot, et le Vlan +.
- sur le site internet des notaires du Brabant wallon (www.notaire.net), le site de la fédération royale du notariat belge (www.notarimmo.be), le site www.immoweb.be et le site www.vlan.be.
- et cinquante (50) affiches.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de Nivelles.

5. Visites

Les visites du bien prédécrit auront lieu aux jours et heures à fixer avec l'étude de Maître Olivier Jamar.

6. Adhésion

L'adjudicataire, l'acquéreur, le command et la caution seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges, du cahier des charges général et du ou des procès-verbaux d'adjudication.

III - PROCURATION ET DECLARATION

1. Procuration

La comparante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

- Madame Louise-Marie HENNE, licenciée en droit et en notariat, demeurant à Eghezée (5310 - Liernu), 118, route de Perwez;
- Madame Régine Dominique Liliane DEHAECK, licenciée en droit et en notariat, demeurant à Orp-Jauche (1350 - Enines), 29, Grand'Route;
- Madame Cécile LAMMERHIERT, licenciée en droit et en notariat, demeurant à (1457) Walhain, 14 rue Bolette.

A qui ils donnent pouvoir pour et en leur nom de :

Infirmier ou approuver les adjudications à prononcer au cours de la ou des séance(s) de vente, aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, du bien prédécrit.

En conséquence, amender tous cahiers des charges, diviser par lots, consentir à la formation de toutes masses, les décomposer et les recomposer, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de

préemption, accepter toute renonciation des locataires, fixer une deuxième séance, renoncer ou prévoir la faculté de surenchère et d'une façon générale appliquer toutes dispositions du cahier général uniforme précité;

Recevoir les prix de vente, intérêts, frais et accessoires de l'adjudication, en donner quittance avec ou sans subrogation;

Prendre tous arrangements avec les créanciers;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, et donner mainlevée, le cas échéant, de toutes les inscriptions d'office ou autres qui seraient prévus pour sûreté du prix, des frais et accessoires de l'adjudication, le tout avec ou sans paiement;

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques;

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés quelconques, opter pour la résolution de l'adjudication et paraître tant en demandant qu'en défendant devant otus juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, ou opter pour la revente sur folle enchère ou la saisie exécution immobilière, provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance;

Faire toutes déclarations en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée;

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Retirer de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme, tout ou partie du prix de vente en principal et intérêts qui y aurait été placé, en donner quittance et décharge;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

2. Taxe sur la valeur ajoutée

La comparante reconnaît que le notaire Jamar soussigné leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellé par le notaire soussigné, chaque comparant a déclaré :

- qu'il a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il est immatriculé à cette taxe sous [REDACTED]

3. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros sur déclaration par le notaire soussigné.

4. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

A
J
P

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

La comparante reconnaît que le notaire leur a donné les informations et les conseils requis et après avoir mesuré la portée de leurs engagements déclarent qu'ils leur conviennent et veulent expressément y souscrire.

DONT ACTE

Fait et passé à Chaumont-Gistoux, en l'étude,

Et après lecture intégrale et commentée faite, la comparante a signé avec nous, Notaire, après avoir, le cas échéant, approuvé :

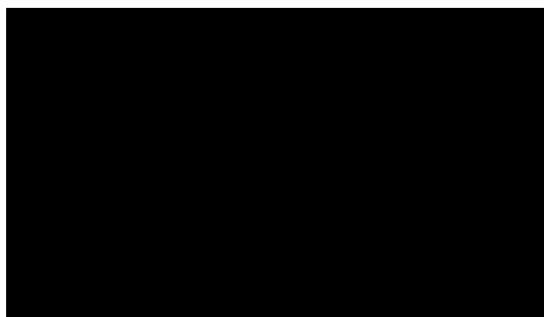
Renvois : /

Lignes nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Mots nuls dans le texte : / , dans la marge : /

Lettres nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Chiffres nuls, dans le texte : / , dans la marge : /



Quittance in fine

Annexe 3

Procès-verbal d'adjudication définitive

361

L'an deux mille quinze,
Le deux juillet
A Wavre, 17, Place Bosch, en la Maison du Notariat,
Par devant nous, Maître **Olivier JAMAR**, notaire à la résidence de
Chaumont-Gistoux,

En présence de :

La société anonyme [REDACTED]

[REDACTED]

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Gérard Indekeu, notaire à Bruxelles, le neuf février deux mille six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept mars deux mille six, [REDACTED]

Portant le numéro d'entreprise : [REDACTED]

Ici représentée en vertu de l'article vingt-sept des statuts par son administrateur-délégué, [REDACTED]

[REDACTED]

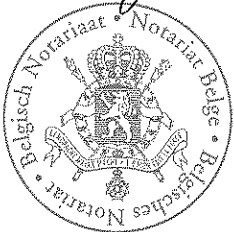
fonctions aux termes d'une décision de l'assemblée générale et du conseil d'administration du cinq juin deux mille treize, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-quatre juin deux mille treize, sous le numéro [REDACTED]

Il va être dressé le procès-verbal d'adjudication publique du bien ci-après décrit, après avoir exposé ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé en date du 19 mai 2015 par Maître Olivier JAMAR, notaire soussigné, le bien ci-après décrit a été adjugé provisoirement au principal d'adjudication de cent quatre-vingt-cinq mille (185.000,00) euros sous réserve d'absence de surenchère, [REDACTED]

[REDACTED]



[Handwritten signature]

[REDACTED]

2. Par exploit de Maître Nicolas BOUCHELET, huissier de justice suppléant Maître Serge Pollak, Piron, huissier à Wavre, en date du 2 juin 2015, [REDACTED] a déclaré se porter surenchérisseur et a, en conséquence, requis la mise en adjudication par suite de surenchère de l'immeuble ci-après décrit, déclarant porter le prix à cent nonante et un mille deux cents euros (191.200,00 €).

A cet effet, le surenchérisseur a consigné entre les mains du notaire Olivier Jamar, soussigné, la somme de six mille deux cents (6.200) euros;

En conséquence, une nouvelle et dernière séance d'adjudication publique a été fixée ce jour, à 14 heures, à la Maison du Notariat à Wavre ;

3. Par lettre recommandée, Monsieur [REDACTED] sommés d'assister à la présente séance de vente. Madame [REDACTED] présente et déclare dispenser de toute sommation.

4. La présente vente a été annoncée par affiches et par annonces ainsi que prévu au cahier spécial des charges prérappelé.

ADJUDICATION

Ces faits exposés, les requérants nous ont requis de procéder à la présente séance d'adjudication définitive.

Après avoir éclairé les amateurs réunis sur les conditions générales et spéciales de l'adjudication publique à laquelle il va être procédé aux termes du présent procès-verbal, conditions résultant tant du cahier spécial des charges reçu par Maître Jamar, notaire soussigné, le 16 avril 2015, qui sera transcrit en même temps que le présent procès verbal d'adjudication publique, que du cahier des charges général auquel il renvoie;

Après avoir rappelé que, conformément au cahier général des clauses, charges et conditions générales, l'adjudicataire devra supporter une quote-part dans les droits, taxes, frais et honoraires de la vente.

Cette quote-part est égale à :

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);

- vingt pour cent (20%) 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);

- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);

- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);

- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);

- dix-huit pour cent (18,00%) 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);

- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);

- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);



A P
L

- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze pour cent (15,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Passés les délais de paiement prévus au Cahier des clauses, charges et conditions générales de l'adjudication, quel que soit le motif de retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux de **huit pour cent (8 %)** l'an, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

Ces déclarations et précisions faites, il a été procédé à la réception des enchères.

COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX
(Quatrième division dite de "Dion-le-Mont")

RC : 1060,00 €

Une maison d'habitation avec jardin

Ci-après désigné "LE BIEN".

Mieux décrit au cahier spécial des charges susvanté,

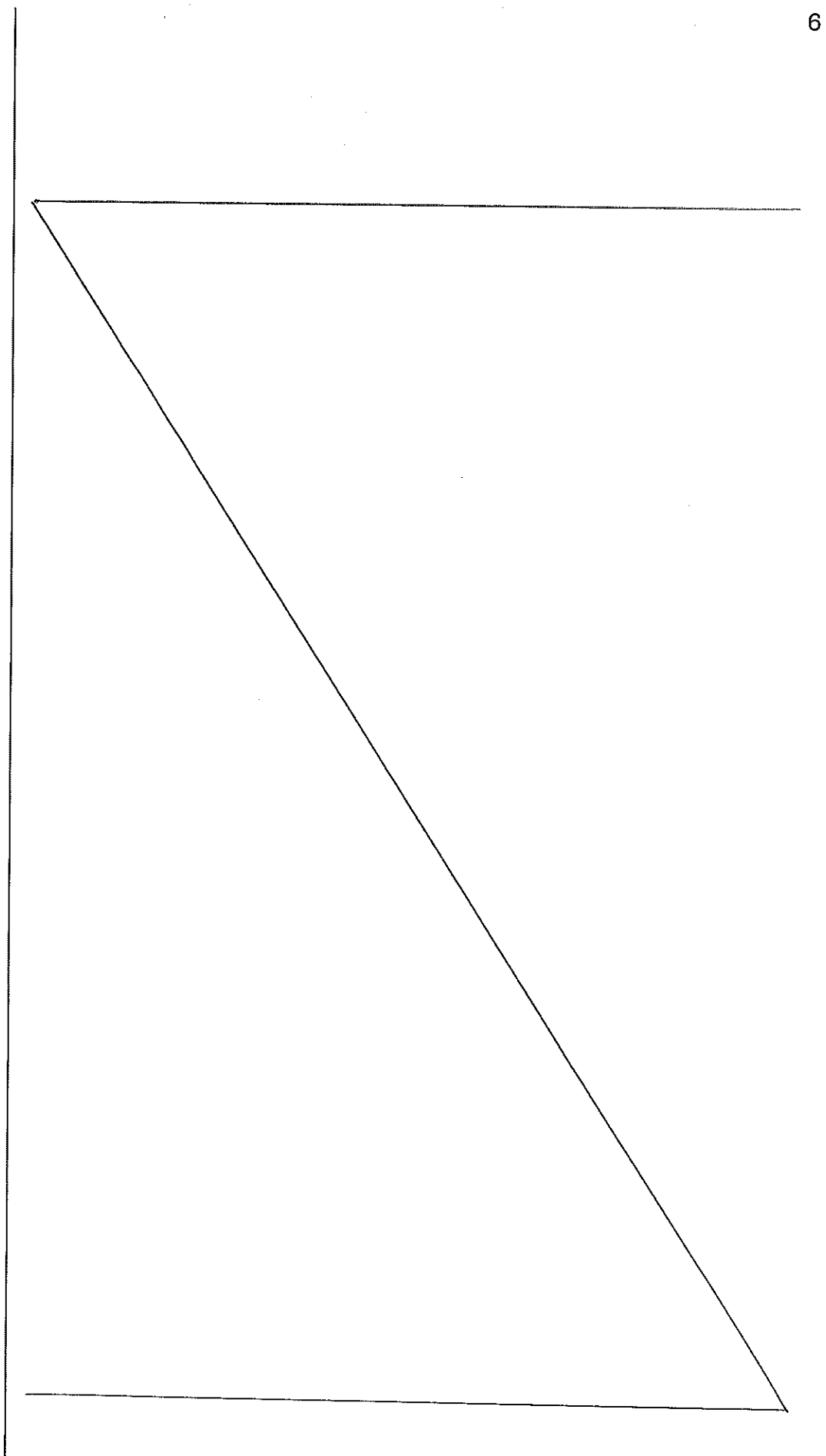
A été adjugé **définitivement** suite à surenchère, au prix principal
 d'adjudication de : *deux cent quarante-neuf mille (249.000)*

euros

et à

adjudication des personnes physiques, par
laquelle

ici avant accept et n'ont pu opposer
par lui-même à en cause d'une moitié
induite en plus propriété et que on a
éprou par l'autre moitié en plus propriété
et que a été en l'absence de indication.



Adhésion

Les requérants et l'adjudicataire déclarent consentir à toutes les clauses et conditions du présent procès-verbal d'adjudication, du cahier spécial des charges susvanté et du cahier général uniforme des charges auquel il renvoie, dont les textes conformes demeureront ci-annexés et dont, après lecture intégrale aux parties et signature par elles et nous notaire, elles déclarent avoir entière connaissance.

Les requérants et l'adjudicataire déclarent bien comprendre le présent procès-verbal et lesdits cahiers spécial et général des charges, vouloir s'y soumettre, et confirment que le présent procès-verbal et lesdits cahiers des charges forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire Jamar soussigné, étant fait réserve au profit de chacune d'elles du droit de ne considérer, le cas échéant, que le domicile réel de l'autre.

Répression des dissimulations

Les parties reconnaissent que le notaire Jamar soussigné leur a donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, ainsi libellé: "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Le notaire Jamar soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des parties et adjudicataire préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment la carte d'identité, et avoir vérifié les mentions relatives à la comparution des personnes morales éventuelles et les pouvoirs de leurs représentants.

En outre, chaque comparant, présent ou représenté,

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution;

- pour le cas où son numéro d'inscription au registre national serait mentionné dans l'acte, déclare donner son accord exprès sur l'indication de ce numéro, tant dans l'acte que dans les expéditions et extraits qui en seront faits,

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment :

- * ne pas être soumis à un régime de minorité ou d'administration

de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire;

* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée;

Le vendeur déclare en outre avoir son domicile fiscal en Belgique.

Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

Les comparants reconnaissent que le notaire leur a donné les informations et les conseils requis et après avoir mesuré la portée de leurs engagements déclarent qu'ils leur conviennent et vouloir expressément y souscrire.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €) sur déclaration par le notaire soussigné

DONT PROCES-VERBAL

Dressé date et lieu que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite du présent procès-verbal, des cahiers, spécial et général, des charges auxquels il renvoie, les parties ont signé ainsi que nous, notaire, après avoir, le cas échéant, approuvé :

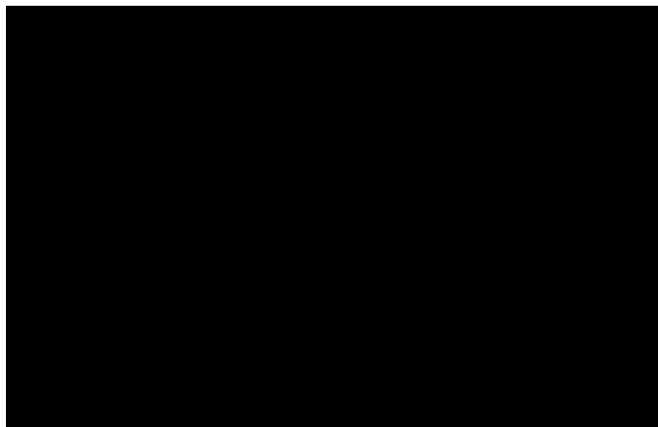
Renvois : /

Lignes nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Mots nuls dans le texte : / , dans la marge : /

Lettres nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Chiffres nuls, dans le texte : / , dans la marge : /



Quittance

L'an deux mil quinze,

Le dix-huit août

Par devant Maître **Olivier JAMAR**, notaire à la résidence de
Chaumont-Gistoux,

A COMPARU :

Madame Cécile LAMMERHIERT, licenciée en droit et en notariat,
faisant élection de domicile en l'étude de Maître Olivier Jamar, à (1325)
Chaumont-Gistoux, 15, rue Colleau,

Agissant en qualité de mandataire, suivant procuration stipulée
aux termes du cahier des charges dressé par le notaire Olivier Jamar,
soussigné, le 16 avril 2015, qui sera transcrit en même temps que les
présentes au bureau des hypothèques à Ottignies, de :

La société anonyme

acte reçu par Maître Gérard Indekeu,
nombre mil neuf cent nonante-six, publié
le trente-et-un janvier mil neuf cent

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la
dernière fois suivant acte reçu par Maître Gérard Indekeu, notaire à

Laquelle comparante, préalablement à la quittance faisant l'objet
des présentes, nous a exposé ce qui suit :

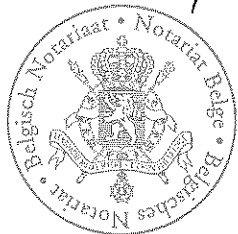
I. EXPOSE

A/ Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé
suite à surenchère par Maître Olivier Jamar, notaire soussigné, le 2 juillet
2015, le bien ci-après décrit :

COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX
(Quatrième division dite de "Dion-le-Mont")

RC : 1060,00 €

Une maison d'habitation avec jardin



A été adjudgé définitivement à :

Monsieur [REDACTED]

et à son épouse, Madame

[REDACTED] pour laquelle se porte fort son dit
époux,

Monsieur [REDACTED] précité, déclarant acquérir
pour lui-même à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété et pour
sa dite épouse pour l'autre moitié en pleine propriété et pour le tout en
l'absence de ratification.

Pour le prix principal de deux cent quarante-sept mille (247.000,00)
euros, outre les frais et charges.

Aux conditions mentionnées au procès-verbal d'adjudication et au
cahier spécial, dont question ci-avant, qui seront transcrits en même temps
que les présentes au bureau des hypothèques d'Ottignies.

B/ Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Jamar,
soussigné, le 08 juillet 2015,

Madame [REDACTED] préqualifiée, a déclaré ratifier
expressément et sans réserve l'acquisition faite en son nom, à concurrence
d'une moitié indivise en pleine propriété, et ce depuis le jour de l'adjudication.

Elle a déclaré en outre ratifier le cahier spécial des charges reçu par
Maître Olivier Jamar, notaire soussigné, le 16 avril 2015, le cahier général des
charges auquel il renvoie, le procès-verbal d'adjudication publique dressé et
clôturé par Maître Olivier Jamar, notaire soussigné, le 2 juillet 2015, l'ensemble
qui sera présenté à la formalité de la transcription au bureau des hypothèques
à Ottignies Louvain-la-Neuve en même temps que les présentes, voulant qu'ils
reçoivent leur pleine et entière exécution, comme si elle les eût elle-même
signés.

Dès lors le bien prédécrit appartient, savoir :

- à Monsieur [REDACTED] préqualifié, à
concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété;

- à Madame [REDACTED] préqualifiée, à concurrence de l'autre moitié indivise en pleine propriété;
Et ce depuis le jour de l'adjudication définitive.

II. QUITTANCE

Ces faits exposés, la comparante, agissant esdite qualité, reconnaît avoir reçu de Monsieur et Madame [REDACTED] préqualifiés, les sommes suivantes :

- Deux cent quarante-sept mille euros (247.000,00€), prix d'adjudication;
- Quarante-six mille neuf cent trente euros (46.930,00€), frais de la vente publique soit 18% (+ 1% surenchère);
- Trois cents euros vingt cents (300,20€) quote-part dans le précompte immobilier 2015

Soit ensemble : deux cent nonante-quatre mille deux cent trente euros vingt cents (294.230,20€).

Lesquelles sommes ont été payées comme suit :

- en date du [REDACTED] à concurrence de 46.930,00€, au moyen d'un chèque tiré [REDACTED] à l'ordre du notaire Jamar, soussigné, chargé de l'encaisser pour compte de la société venderesse ;
- en date du 10/08/2015, à concurrence de 246.670,00€, par le débit [REDACTED]
- en date du 11/08/2015, à concurrence de 7.112,93€, par le débit [REDACTED]

Dont quittance entière et définitive.

IV. FRAIS

Les frais et honoraires des présentes seront supportés par la SA [REDACTED]

Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Le notaire Jamar soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) de la partie comparante préqualifiée, lesquels ont été établie sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment la carte d'identité.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €) sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Chaumont-Gistoux, en l'étude,
Et lecture intégrale et commentée faite, la comparante agissant en
sadite qualité, a signé avec nous, notaire.



Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

