

LR VENTE ONLINE – CAHIER DES CHARGES

REPertoire numero : 2024/13538

Perception du droit d'écriture : cinquante euros (50,00-€).

L'an deux mille vingt-quatre.

Le dix-neuf novembre.

Devant nous, **Laurent DEVREUX**, Notaire résidant à Lessines.

Dénommé ci-après : « le Notaire ».

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

(...)

Dénommés aux présentes « le vendeur » ou « le comparant ».

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent quatre points :

A. Les conditions spéciales de la vente

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online

C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés

D. Procuration

E. Dispositions finales

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

DESCRIPTIONS DES BIENS

VILLE DE LESSINES (Première division – ex-LESSINES)

Un entrepôt avec terrain, jardin et remise, l'ensemble sis avenue de l'Abattoir, 14 + et 26 +, cadastré *selon titre et extrait récent de matrice cadastrale* section C, numéros **0471K2P0000**, **0481H2P0000**, **0469EP0000** et **0469FP0000**, pour une contenance totale de vingt-trois ares nonante-neuf centiares (23a, 99ca).

Revenu cadastral non indexé total : quatre cent dix-huit euros (418,00-€).

Rappel de plan

Il est ici précisé que la parcelle 0471K2P0000 correspond au surplus de la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 471E2 et reprise sous le Lot 2 au plan dressé par le géomètre-expert Frédéric Gallez, à Ghoy, le 9 mai 2018, resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Jean Martoye de Joly, à Forest, à l'intervention du notaire Donatienne d'Harveng, à Lessines, en date du 31 mai 2018.

Désigné aux présentes par « le bien »

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

(...)

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000-€).**

ENCHERE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €).

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

DELAIS DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS – INTERETS DE RETARD

Comme réitéré ci-après, l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire Laurent Devreux, **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.**

Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Comme réitéré ci-après, par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix.

L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive.**

Cette participation est fixée ci-après à l'article vingt-cinq des présentes.

Comme réitéré ci-après, 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 légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi dix février 2025 à treize heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi dix-huit février 2025 à treize heures,** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

SEANCE D'INFORMATION - CONTACT

Une séance d'information est fixée en l'étude du notaire Laurent Devreux, à Lessines, Rue César Despretz, 26, le **mercredi 5 février 2025** à 17 heures.

L'étude du notaire Laurent Devreux, à Lessines, peut être contactée par téléphone au 068/33.24.00 et par email à l'adresse laurent.devreux@belnot.be et laura.rossignon.106781@belnot.be.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Laurent Devreux, à Lessines, Rue César Despretz, 26, le **vendredi 21 février 2025 à 11 heures.**

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous auprès de l'étude du Notaire Laurent Devreux, à Lessines.

Les visites sont fixées sous réserve de rendez-vous différents avec l'étude au 068/33.24.00 :

- **les mercredis : de 16 à 17 heures 30**, les mercredis : 15 janvier 2025, 22 janvier 2025, 29 janvier 2025, et le 5 février 2025.

- **les samedis : de 13 heures 30 à 15 heures 30**, les samedis : 18 janvier 2025, 25 janvier 2025, 1^{er} février 2025, et le 8 février 2025.

PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite par des affiches sur le bien et par des annonces publiées notamment sur les sites internet notaire.be, immoweb, biddit.be et www.notairedevreux.be.

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien **est libre d'occupation.**

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

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

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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

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

ETAT DU BIEN – VICES

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

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

La description du bien dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le Notaire soussigné.

LIMITES – CONTENANCE

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

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

MITOYENNETES

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

SERVITUDES

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **à l'exception de ce qui est repris ci-dessous.**

Le titre de propriété du vendeur, savoir l'acte reçu par le Notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, à l'intervention du notaire Donatienne d'Harveng, à Lessines, le douze février deux mil vingt-et-un, prévanté, stipule littéralement ce qui suit :

« 5.- Servitudes et mitoyennetés : Le bien est vendu avec toutes les éventuelles mitoyennetés et servitudes généralement quelconques, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui. La présente clause ne peut toutefois donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

Le vendeur déclare qu'il a octroyé les servitudes suivantes et que son titre de propriété contient les servitudes suivantes (le titre de propriété concernait également un bien qui a été vendu précédemment, en sorte que toutes les servitudes ne s'appliquent pas au bien faisant l'objet de la présente vente) :

- le titre de propriété du vendeur du 24 juin 1976 reçu par le notaire Plaitin, ayant résidé à Lessines.

« Clauses particulières :

Monsieur Jacques DEPORTEMONT et Monsieur Jacques VINCKE, acquéreur du bien suivant : Ville de Lessines, -Article 4415 Maison et dépendances, sises avenue de l'Abattoir numéro 16, cadastrées ou ayant été cadastrées section C numéro 471W sur et avec septante centiares de terrain, seront tenus de fermer par une construction en même matériaux que le mur existant, l'ouverture permettant d'avoir accès au bien acquis par Monsieur VINCKE Jacques à celui acquis par Monsieur Jacques DEPORTEMONT.

Monsieur Jacques VINCKE, acquéreur de la petite maison, pourra continuer à déverser ses eaux ménagères et de pluie dans la chambre de visite se trouvant sur la propriété acquise par Monsieur Jacques Deportemont et recueillant les eaux pour les amener dans l'égout communal.

La fosse d'aisance des water-closets des biens acquis par Monsieur Jacques Vincke et Monsieur Jacques Deportemont est commune à ses deux biens.

Aussi longtemps que Monsieur Jacques Deportemont n'aura pas fait supprimer le W.C. de Monsieur Jacques Vincke, il interviendra à concurrence de moitié avec Monsieur Jacques Vincke dans les frais de vidange de la fosse. Charge estimée pour chacun à mille francs."

Monsieur Jacques DEPORTEMONT déclare que la séparation entre les biens a été réalisée et le mur fermé. En ce qui concerne le WC, celui-ci n'existe plus dans la partie de Monsieur DEPORTEMONT.

Le Plan de division dressé par le Géomètre-expert Monsieur Frédérique Gallez en date du 09 mai 2018, dont question ci-avant, reprend ce qui suit :

« - Une sortie des gaz de combustion et une prise de ventilation d'un appareil de production d'eau chaude au gaz sont situées dans le bâtiment non vendu et ce au point A du plan. Cet état de fait pourra subsister.

- Une baie de porte donnant accès au bâtiment non vendu sera obturée par le propriétaire du surplus du bien et ce au point B du plan.

- Une servitude de passage est créée afin d'accéder au n°16 surplus non vendu de la parcelle 471 E2. Le passage est autorisé mais pas le stationnement. La servitude est déterminée au plan par les points 18-19-20-21-22-23.

- Des eaux de pluie sont récoltées et évacuées à proximité du point 10 du plan. Cette situation pourra perdurer.

- Diverses conduites pourront être placées en sous-sol afin d'alimenter en eau, électricité, gaz, égouttage...le solde de la 471 F2 parcelle 471 E2 non vendu. En fonction des desiderata des sociétés, une bande longeant le chemin de la servitude de passage (18-19-20) pourra être ouverte comme tranchée mais sera rebouchée au plus vite.

- Les éventuelles canalisations d'eau, de gaz, d'égouts, installées sur la propriété constituent des servitudes qui doivent être respectées.

- Le périmètre du lot 1 est réalisé selon la situation existante et devra faire l'objet d'un PV de bornage pour être contradictoire. »

Ces servitudes sont reprises dans l'acte de vente reçu par le notaire Jean MARTOYE de JOLY, dont question ci-avant comme suit :

« Constitution de servitudes

a- Le vendeur est propriétaire du solde de la parcelle cadastrée suivant titre transcrit section C partie du numéro 471E2P0000 (actuellement LOT 2 au plan de division dont question ci-avant). Ladite parcelle de terrain se retrouve enclavée à la suite de la division et ne possède dès lors plus aucune issue pour accéder à la voirie publique.

Les parties conviennent que le propriétaire du LOT 2 pourra bénéficier gratuitement d'une servitude de passage sur le LOT 1, conformément au plan de division dressé le 9 mai 2018 par le géomètre-expert immobilier Monsieur GALLEZ Frédéric, à Ghoy, dont question ci-avant.

Cette servitude de passage est créée afin d'accéder au LOT 2 et est déterminée au plan annexé par les points 18-19-20-21-22-23.

Le passage est autorisé pour les véhicules, les piétons, les câbles, les conduites (eau, gaz et électricité) et les égouts.

En ce qui concerne les voitures, seul le passage est autorisé mais le stationnement est interdit.

En ce qui concerne l'installation de câbles, de conduites et d'égouts, une bande longeant le chemin de la servitude de passage (points 18-19-20) pourra être ouverte comme tranchée, après avoir prévenu préalablement le propriétaire du LOT 1 minimum 15 jours avant le début des travaux, mais devra être rebouché directement au plus vite à la fin des travaux.

b- Une sortie des gaz de combustion et une prise de ventilation d'un appareil de production d'eau chaude au gaz sont situées dans le bâtiment se trouvant sur le LOT 2 et ce au point A du plan annexé. Cet état de fait pourra subsister.

c- Une baie de porte donnant accès au bâtiment se trouvant sur le LOT 2 sera obturée par le futur propriétaire de ladite parcelle et ce au point 8 du plan, endéans les 6 mois de son achat.

d- Des eaux de pluie sont récoltées et évacuées à proximité du point 10 du plan. Cette situation pourra perdurer.

e- Les éventuelles canalisations d'eau, de gaz, d'égouts ... installées sur la propriété constituent des servitudes qui doivent être respectées. »

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore. »

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

DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES – ENVIRONNEMENT

Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement territorial, ci-après « CoDT ».

- **Information circonstanciée :**

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire soussigné précise que la Ville de Lessines a indiqué, en date du **4 octobre 2024**, que le bien exposé en vente est repris en **zone d'habitat** au plan de secteur de **Ath-Lessines-Enghien** actuellement en vigueur.

Ladite lettre, adressée par la Ville de Lessines au Notaire soussigné, stipule en outre textuellement ce qui suit :

« Suite à votre demande relative à l'objet sous rubrique et conformément aux articles D.IV. 97 et 99 du Code du Développement Territorial, nous vous informons que le bien en cause est inscrit en zone d'habitat du plan de secteur de Ath - Lessines - Enghien actuellement en vigueur.

Il n'est inscrit, ni dans un plan particulier d'aménagement, ni dans un plan communal d'aménagement, ni dans le périmètre d'un lotissement. Il n'est ni classé ou en voie de l'être, ni visé par un plan d'alignement. Aucune mesure d'expropriation, de sauvegarde ou de protection ne le frappe et il n'est pas grevé d'emprise en sous-sol par une canalisation de transport de produits gazeux. Il n'est pas situé dans un site d'activité économique désaffecté et n'est pas soumis au droit de préemption. Il n'est pas inscrit dans un périmètre exposé à un risque d'accident majeur, ni sur la liste des sites candidats au réseau NATURA 2000 en Wallonie, ni dans le périmètre d'une réserve naturelle agréée ou d'une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°. Il n'est pas inscrit dans la Banque de Données de l'Etat des Sols. Il n'est pas repris dans un périmètre de la carte archéologique en application de l'article 60 du Code Wallon du Patrimoine (CoPat).

Le bien en cause est repris dans le périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme (articles 393 à 405 du Guide Régional d'Urbanisme).

Il n'a fait l'objet ni d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans, ni d'un permis d'exploiter ou d'environnement et n'est pas frappé d'insalubrité.

Il a fait l'objet du permis d'urbanisme du 19/12/2022 dont copie annexée.

Il est repris en zone d'assainissement collectif du Plan d'assainissement par Sous-Bassin Hydrographique (P.A.S.H) adopté par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005.

Tous actes ou travaux projetés sur le bien en cause sont soumis au permis d'urbanisme préalable prévu par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial. »

- **Absence d'engagement :**

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement territorial

- **Information générale :**

Information est donnée à l'adjudicataire que :

-il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

-il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

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

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

L'adjudicataire sera censé parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives aux biens.

PATRIMOINE – EXPROPRIATION – LEGISLATIONS DIVERSES

Sur base des informations en sa possession, le notaire soussigné déclare que, à sa connaissance :

- les biens ne sont pas classés ou visés par une procédure de classement, inscrits sur la liste de sauvegarde, repris à l'inventaire du patrimoine, situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique ou dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tels que définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT).

- les biens ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

les biens ont fait l'objet du permis d'urbanisme du 19/12/2022 ayant pour objet la transformation d'un ancien moulin en huit logements.

SITUATION EXISTANTE

Sur base des informations en sa possession et de l'état du bien, le notaire soussigné déclare que les biens ne sont actuellement affectés à **usage d'entrepôt et de remise, et qu'ils ont fait l'objet du permis d'urbanisme du 19/12/2022 ayant**

pour objet la transformation d'un ancien moulin en huit logements comme dit ci-avant.

Le notaire soussigné ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné et le requérant.

ETAT DU SOL

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, numéro **10681330**, datés du **2 septembre 2024**, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« Situation dans la BDES

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3) ?*: **NON**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12 §4) ?*: **NON**

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

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2.3)

Néant

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Sur base des renseignements en possession du notaire soussigné, le débiteur saisi n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols — ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

L'adjudicataire reconnaît qu'il se prive de tout recours contre le notaire soussigné et les requérants si ultérieurement, il devait assumer des charges imposées par la législation en raison de (dé)pollution éventuelle du sol.

C. Destination

Sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'adjudicataire devra affecter le bien à l'usage suivant : « **III. Résidentiel** » ou « **IV. Récréatif et Commercial** ».

CITERNE À MAZOUT

Sur base des renseignements en possession du notaire soussigné, les biens prédécrits ne sont pas équipés du chauffage central au mazout et ne contiennent pas de citerne à mazout (pas de système de chauffage).

A la connaissance du Notaire, les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

CODE WALLON DU LOGEMENT - DETECTEURS D'INCENDIE

Pas d'application.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR

Information est donnée à l'adjudicataire par le notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, qui en substance et entre autres impose la désignation d'un coordinateur de sécurité dès le moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier et impose que le « maître d'ouvrage » propriétaire, locataire ou autre fasse réaliser ou réalise personnellement un dossier d'intervention ultérieur (DIU) c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matières de sécurités et de santé.

Le vendeur a déclaré qu'il n'a été effectué sur les biens vendus aucuns travaux visés par cet Arrêté Royal.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE.

Pas d'application.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pas d'application.

ZONES INONDABLES

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Le bien prédécrit **ne se situe pas** dans une **zone d'aléa d'inondation** par débordement des cours d'eau.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES – PANNEAUX SOLAIRES – CERTIFICATS VERTS / PANNEAUX PUBLICITAIRES

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires ni de panneaux publicitaires.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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.

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné. L'adjudicataire se libérera valablement par versements entre les mains du notaire instrumentant.

Le tout sans préjudice au droit de l'adjudicataire de payer ces prix, intérêts et accessoires à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 1641 du code judiciaire.

Tous les paiements à faire en vertu de la vente devront s'effectuer exempts de toutes retenues, de tous impôts et taxes, en euros, en mains et contre la quittance des ayants-droits.

Le seul fait de se porter adjudicataire équivaut à une renonciation formelle et expresse au droit d'invoquer tout autre mode de libération qu'en euros et comme il vient d'être dit.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix de son acquisition et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier seul inscrit et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui et sauf, en cas de vente volontaire, les hypothèses de compensation conventionnelle.

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et/ou autres risques qui pourraient exister relativement aux biens présentement vendus, l'adjudicataire devra se conformer aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété dont question ci-dessus.

L'adjudicataire sera tenu de continuer toutes polices d'assurance contre les risques de l'incendie ou autres qui existeraient relativement au bien vendu, le tout conformément aux stipulations de l'acte de base régissant le dit bien.

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE

A la connaissance du propriétaire les biens ne sont pas raccordés à l'eau, au gaz et à l'électricité.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle et réaliser à ses frais les travaux de raccordement qu'il estime nécessaires.

IMPOTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAMP D'APPLICATION

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

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

ADHESION

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

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

MODE DE LA VENTE

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

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

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

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

SYSTÈME D'ENCHÈRES

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

REFUS DE SIGNER LE PV D'ADJUDICATION

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

MISE À PRIX ET ABSENCE DE PRIME

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

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

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

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

SUBROGATION LÉGALE

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

DÉGUERPISSEMENT

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

ADJUDICATION À UN COLICITANT

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

PORTE-FORT

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort.

DÉCLARATION DE COMMAND

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

CAUTION

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

PRIX

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

FRAIS

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

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

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).

Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

INTÉRÊTS DE RETARD

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

SANCTIONS

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

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

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

AVERTISSEMENT

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

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

C. LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

(...)

DONT ACTE

Fait et passé à Lessines, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 13 novembre 2024, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, Notaire.