

CAHIER DES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

D'ADJUDICATION

VENTE ONLINE BIDDIT

N° 2026/498

L'an deux mille vingt-six

Le trente-et-un juillet

Nous, **Stéphanie HACHEZ**, Notaire de résidence à Soignies.

Procédons à l'établissement des CONDITIONS de la VENTE PUBLIQUE ON LINE
sur **biddit.be** du bien ci-après décrit, **à la requête de :**

(...)

CREANCIER SAISSANT ET POURSUIVANT la procédure de saisie-exécution
immobilière :

A CHARGE DE :

(...)

EXPOSE PREALABLE – RAPPEL DE PROCEDURE

(...)

IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES DU BIEN SAISI :

(...)

Cet exposé fait, Nous, avons, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire,
dressé comme suit le cahier des charges, clauses et conditions, auxquelles il sera
procédé par notre ministère **À LA VENTE PUBLIQUE ON-LINE (BIDDIT)** du bien ci-
après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les dispositions finales.

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Article 1. Coordonnées de l'étude

SPRL « Stéphanie HACHEZ & Bruno PIRARD, Notaires associés »

Chaussée de Braine 110 – 7060 SOIGNIES

TVA n° BE 0686.774.450

Tél. : 067/33.26.22 – stephanie.hachez@belnot.be

E-mail du gestionnaire du dossier : maximilien.mangione.124255@belnot.be

Article 2. Description du bien – Origine de propriété – Situation hypothécaire

VILLE DE SOIGNIES - septième division - Chaussée-Notre-Dame-Louvignies

53017 A 208R P0000

Une maison d'habitation avec jardin, sise **Rue de Thoricourt, 20H**, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent, section A, numéro **208R P0000**, pour une contenance de onze ares quarante-huit centiares (11a 48ca).

Revenu cadastral non-indexé : huit cent quarante-cinq euros (845,00 EUR).

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

Rappel de plan

Tel que le bien, en nature de terrain, est repris sous le lot 4 au plan de mesurage et de bornage, dressé le 18 avril 2011, par le Géomètre-expert Francis Henseval, et modifié le 22 mai 2012, dont une copie est restée annexée à l'acte reçu par le Notaire Rainier JACOB de BEUCKEN, à Braine-le-Comte, à l'intervention du Notaire Frédéric DEBOUCHE, au Roeulx, en date du 20 novembre 2014.

ACTE DE DIVISION

La maison prédécrite a été construite sur un terrain ayant fait l'objet d'un permis de d'urbanisation (anciennement permis de lotir), délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Soignies, le 20 janvier 2011, sous la référence n°2010/27786 (passé à valeur indicative).

L'acte de division du lotissement a été reçu par le Notaire Rainier JACOB de BEUCKEN, à Braine-le-Comte, le 21 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons, le 20 juillet suivant, sous la référence 40-T-20/07/2011-07277, suivi d'un acte de base modificatif reçu par ledit Notaire Rainier JACOB de BEUCKEN, le 6 décembre 2012, transcrit au premier bureau des hypothèques le 12 décembre suivant, sous la référence 40-T-12/12/2012-11845.

A ces actes sont demeurés annexés, notamment, le permis de lotir ainsi que ses annexes et le plan de lotissement ainsi que le permis modificatif.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droit de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront obligatoirement contenir la mention que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance dudit statut et de toutes ses modifications éventuelles et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

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

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.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

(...)

Avis de saisie

Le notaire instrumentant a consulté le fichier central des avis de saisies le 30 juin 2025 et 29 juillet 2026.

Délégation de prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayants fait transcrire un commandement ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

Subrogation légale

Les adjudicataires seront alors présumés renoncer purement et simplement à la subrogation légale qui a lieu à leur profit dans les droits des créances inscrites du chef du paiement du prix de vente, en vertu de l'article 5.220, 3° de Code civil. Les adjudicataires confirmeront cette renonciation par la signature du procès-verbal de l'adjudication.

Article 3. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **deux cent nonante-cinq mille euros (€ 295.000,00)**.

Article 4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **deux mille cinq cents euros (2.500 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **deux mille cinq cents euros (2.500 EUR)** doit être effectuée ou un multiple de cette somme et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Article 5. Début et clôture des enchères.

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 5 octobre 2026 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 13 octobre 2026 à 12 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Article 6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication.

Sauf instruction contraire du notaire soussigné, et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le vendredi 16 octobre 2026, à 11 heures**.

Article 7. Visites

Les visites sont organisées sur rendez-vous à prendre préalablement via le service de visites notariales (GIL – 071/38.84.49), **à partir du 24/08/2026**.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier les modalités de visite dans l'intérêt de la vente.

(...)

Article 8. Transfert de propriété

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

Article 9. Jouissance – Occupation

Le saisi a déclaré qu'il occupait personnellement les biens saisis et qu'il n'a pas concédé de bail.

Le bien est dès lors vendu libre de toute occupation.

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

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

Article 10. Droit de préemption ou de préférence.

Pas d'application selon les déclarations du vendeur.

Article 11. 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 non-apparents et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

En exécution de l'article 1649 du Code civil, étant donné que la présente vente est sous autorité de justice, l'exonération de la garantie des vices cachés est de droit.

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

Article 12. 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.

Article 13. Mitoyennetés

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

Article 14. Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes apparentes et non apparentes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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

Le vendeur déclare n'avoir concédé aucune servitude à l'égard du bien **vendu autres que celles qui pourraient résulter des actes de division du lotissement dont question ci-dessus.**

Les derniers titres transcrits ne relatent l'existence d'aucune servitude conventionnelle ou condition particulière grevant ou avantageant le bien à vendre **en dehors des clauses classiques résultant de l'acte de division.**

Article 15. Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Article 16. Actions en garantie

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

A ce sujet, il est rappelé que l'année de fin de construction du bien vendu renseignée par le cadastre est 2022 ; la garantie décennale est encore d'application, étant

confirmé, comme dit dans l'origine de propriété, que la maison a été construite par « Maison Blavier ».

Article 17. Transfert des risques – Assurances

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

Article 18. Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet. Le vendeur a confirmé que le bien n'était pas raccordé au gaz de ville vu l'existence de la cuve à gaz propane, dont question ci-dessous.

Article 19. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu, à compter de son entrée en jouissance. Les taxes 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.

Article 20. Dispositions administratives

I. URBANISME

a. Information circonstanciée :

1) Le Notaire déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement (plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets) pour le bien précité est la suivante : **zone d'habitat à caractère rural.**

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, **à l'exception de ce qui est relaté dans le certificat d'urbanisme n°1 délivré par la Ville de Soignies dont question ci-après.**

2) Ces informations résultent du certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par le Service urbanistique de la Ville de Soignies, en date du **10 juillet 2025**, reprenant les informations visées aux articles D.IV.99 et 100 du CoDT et qui stipulent littéralement ce qui suit :

« (...) 1 °a. se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet

1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (CoDT) approuvé en date du 1er juin 2017 ;

4°a. est repris sur les 4 cartes du schéma de développement communal à valeur indicative adopté définitivement par le Conseil Communal du 20 mars 2017 et applicable au 1er août 2017 dont les documents sont à disposition pour consultation sur le site www.soignies.be via l'onglet « documents utiles » ;

Carte des orientations planologiques : est repris dans une zone d'habitat résidentiel qui préconise une densification d'approximativement de 10 logements maximum à l'hectare et couverte par un point de vue remarquable (16) ;

Cartes des mesures d'aménagements : Maillage écologique - Protection du patrimoine (Zone à ouverture paysagère)

Carte des contraintes : Dans le régime d'assainissement autonome du plan de secteur, est repris dans une zone d'habitat et est couvert par un point de vue remarquable ;

Carte des mesures d'aménagements en mobilité : est bordé par une voie locale ;

4°d. est repris dans le lotissement « CATTEAU CIO DRUMEL-CHARLET-CATTEAU-MONTEIRO DE MACEDO-SIRAULT » n° 2010/27786 (lot 4) approuvé en séance du 20 janvier 2011 et qui est passé à valeur indicative ;

4°e. est repris dans un guide communal d'urbanisme adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 mars 2018 et applicable au 26 mai 2018 en aire d'habitat résidentiel couvert par un point de vue remarquable dont les prescriptions littérales générales et particulières à l'aire paysagère sont à disposition pour consultation sur le site www.soignies.be via l'onglet « documents utiles » ;

7°b ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées et se situe en zone d'assainissement autonome.

7°c bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et est située le long d'une voirie communale ;

7°d est situé à l'atlas des chemins vicinaux (est traversé par le sentier n°72) ;

8° est repris sur la carte du KARST dans une zone calcaire du Dévonien sous couverture, au sens de l'article D.IV.57.3° ;

12° Une modification du permis de lotir a été délivrée en date du 15 mai 2012 sous le n° 2012/3.

Un certificat d'urbanisme a été délivré en date du 17 janvier 2018 sous le n°2017/37854

Un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation a été délivré en date du 2 mai 2018 sous le n° 2017/36910 ;

La prise de connaissance pour une déclaration environnementale pour une cuve à gaz propane a été actée en date du 27 juin 2019 sous le n° DE/2019/1501/alo

Une prise de connaissance pour le suivi opérationnel du SPW a été acté en date du 21 mars 2019 ;

13b° Sur la carte du LIDAXE, (version 2), la parcelle est bordée par un axe de ruissellement dont la surface collectée en amont est comprise entre 3 et 10 Ha;

(2) *Autres renseignements relatifs au bien : La parcelle est à proximité ($\pm$ 775m) du projet de la Ligne Haute tension dit de la Boucle du Hainaut :*

Par Arrêté du 19 mai 2023, le Ministre de l'Aménagement du Territoire a adopté le projet de révision du plan de secteur de la Louvière-Soignies ainsi que le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales visant à inscrire un périmètre de réservation d'une infrastructure principale de transport d'énergie (ligne électrique à haute tension — projet dit de la Boucle du Hainaut).

Considérant que le Collège Communal regrette le manque de communication, de transparence et de collaboration pour le dossier Elia dit "Boucle du Hainaut" envers l'administration communale ;

Considérant que le Collège Communal souhaite rappeler qu'il s'oppose au développement de la Boucle du Hainaut ;

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée (...) ».

b. Absence d'engagement du propriétaire :

Le propriétaire ne prend 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, alinéas 1^{er} à 4 du CoDT.

Le propriétaire a déclaré qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le propriétaire a déclaré en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le propriétaire a déclaré en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, sous réserve de ce qui a été vanté dans le CU n°1.

Le propriétaire a déclaré que le bien est actuellement **affecté à une maison d'habitation (résidentiel)**.

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

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1^{er} à 4 du CoDT ne peut être accompli dans les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. ETAT DU SOL

Permis d'environnement

Le vendeur 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 **à l'exception, selon le certificat d'urbanisme n°1 dont question ci-avant, d'une déclaration environnementale pour une cuve à gaz propane actée, en date du 27 juin 2019, sous le n° DE/2019/1501/alo.**

Conformément au prescrit légal, le notaire reprend le texte de l'article 60 du RGPE ci-dessous :

« Art. 60. § 1 er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1 er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Assainissement du sol

L'attention est attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1^{er} mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

A. Etat du sol : information disponible – titularité

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du **27 mai 2026 (soit moins d'un an à dater des présentes)**, énonce ce qui suit :

« 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. »

Une copie de cet extrait conforme sera mise en ligne sur le site biddit.be préalablement au début des enchères.

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant (vendeur) a confirmé, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

c) Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) a déclaré qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

III. CITERNES A MAZOUT – CITERNE A GAZ

Pour satisfaire à la législation de la Région Wallonne en la matière, dans le cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus, il y a lieu de faire placer un système anti-débordement et :

- s'il s'agit d'un réservoir accessible, de faire contrôler le réservoir de plus de dix ans et les tuyauteries ;
- s'il s'agit d'un réservoir non-accessible, de faire effectuer un test d'étanchéité.

Le vendeur a déclaré que le bien vendu **n'est pas équipé** d'une citerne à mazout.

Par contre, le bien **est équipé d'une cuve à propane enterrée (de 2700L).**

Un certificat de contrôle, réalisé par la société APRAGAZ, en date du 7 mai 2025, confirme l'étanchéité du réservoir de la cuve. La validité du contrôle porte jusqu'au 05/2031. Une copie de ce PV de contrôle de l'installation de gaz sera mise en ligne sur le site biddit.be préalablement au début des enchères.

Cette cuve a fait l'objet d'une déclaration environnementale comme dit ci-dessus.

L'adjudicataire s'engage à faire le nécessaire afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (art. 60 décret du 11 mars 1999), à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre celui-ci.

IV. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairé, le vendeur déclare que l'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 13 janvier 2026, la société ACA ASBL a constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions du règlement.

Une copie de ce PV de contrôle de l'installation électrique sera mis en ligne sur le site biddit.be préalablement au début des enchères.

L'adjudicataire devra être informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société **au plus tard le 13 janvier 2027**.

V. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le Notaire soussigné attire en outre l'attention sur la portée de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le 1er mai 2001, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi qu'un dossier d'intervention ultérieure.

Le titre de propriété du vendeur atteste que, depuis le 1^{er} mai 2001, **des travaux** pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé **ont été effectués** au bien (puisque l'année de fin de construction est 2022, selon cadastre). **Le propriétaire-vendeur a déclaré ne pas être en possession du DIU et ne pourra donc le remettre.**

VI. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20260519500441 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par CERTINERGIE, à Verlaine, **en date du 19 mai 2026**.

(Classe B - Consommation énergétique du bâtiment : 100 kWh/m².an).

Une copie de ce PEB sera mise en ligne sur le site biddit.be préalablement au début des enchères.

VII. RISQUES D'INONDATIONS

Le Notaire soussigné a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien présentement vendu.

Cette vérification a été effectuée sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Le bien ne **se trouve pas** dans une zone à risque.

Toutefois, le CU n°1 déclare que la parcelle est bordée par un axe de ruissellement, selon la carte LIDAXE (version 2).

VIII. PATRIMOINE IMMOBILIER

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Article 22. Condition suspensive de l'obtention d'un financement

Les enchérisseurs **NE pourront PAS** soumettre leurs enchères à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

<u>B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</u>
--

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur www.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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un

contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).

Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 cinquante-cinq pour cent (19,55%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante pour cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), 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 quarante pour cent (16,40%), 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 pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule septante pour cent (15,70%), 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 quarante pour cent (15,40%), 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 dix pour cent (15,10%), 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);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 vingt pour cent (14,20%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), 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);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 trente pour cent (13,30%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 dix pour cent (13,10%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

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

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

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

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

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

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

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

de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. 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'acheteur/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. DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL – DE COMPARUTION

Conformément à la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité du propriétaire saisi sur base des renseignements fournis par le registre national et la banque carrefour des entreprises.

En outre, conformément à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

- pour les personnes physiques : les nom, prénoms, lieu et date de naissance sur base de leur carte d'identité, du registre de l'état civil et/ou du carnet de mariage ;
- pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE

Ainsi fait et passé à Soignies, en notre étude.

Qu'après lecture, Nous, Notaire, avons signé.