

Le 30/12/2024

**CAHIER DES  
CHARGES**

**DOSSIER 5409/YP/**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le trente décembre

A Beloeil-Quevaucamps, en l'Etude, Place de Quevaucamps, 34.

Par Devant Nous, Maître Anthony PIRARD, notaire à la résidence de Beloeil (Quevaucamps), exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Anthony PIRARD, notaire » (R.P.M. 0880.833.442).

**A LA REQUETE DE :**

(...)

Exposons préalablement au cahier des charges de la vente publique online sur biddit.be du bien dont question ci-après :

**CONDITIONS DE VENTE**

Ces conditions de vente contiennent quatre points :

A. Rappel de la procédure

B. Les conditions spéciales de la vente

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

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

E. Dispositions finales

**A. RAPPEL DE LA PROCEDURE**

(...)

**IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE – DEBITEUR SAISI**

(...)

Dénommé aux présentes « le débiteur saisi » ou « le ou les vendeurs » ou « le saisi ».

**CET EXPOSE FAIT,**

Nous avons, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique des biens suivants, savoir :

**COMMUNE BERNISSART- CINQUIEME DIVISION – BLATON**

Dans un immeuble à appartements multiples situé Rue de Condé, 113/115 sur un terrain connu selon titre section B, numéro 956/R/22 et suivant extrait cadastral récent section B, numéro 0956B23P0004.

**Un appartement de 58 mètres carrés, au premier étage, sous le numéro 115.1, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

Séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains et sur le palier un réduit

b) En copropriété et indivision forcée :

Les 170/1000èmes des parties communes, dont le terrain

Revenu cadastral : 524,00€.

**RAPPEL DE PLAN**

Tel que ce lot 1 liseré de couleur mauve, étant la partie bâtie d'une contenance de un are soixante-cinq centiares figure au plan dressé par le géomètre-expert Monsieur Pierre CARDON, du vingt-quatre juillet deux mille neuf, annexé à l'acte de base reçu par Maître Paul RAUCENT, Notaire à Frameries, le vingt-trois septembre deux mille neuf, transcrit au bureau des Hypothèques de Tournai, le quatorze octobre suivant, sous la formalité 042-T-14/10/2009-14012.

Désigné aux présentes « le bien » ou « les biens »

### **ACTE DE BASE**

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'acte de base prévanté, reçu par Maître Paul RAUCENT, Notaire à Frameries, le vingt-trois septembre deux mille neuf, transcrit au bureau des Hypothèques de Tournai, le quatorze octobre suivant, sous la formalité 042-T-14/10/2009-14012. ainsi que de ses annexes, et se reconnaît purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prise par les assemblées générales des copropriétaires éventuelles.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes ventes, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de l'acte de base modificatif et qu'il devra s'y soumettre, en respecter les clauses, respecter les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

### **ORIGINE DE LA PROPRIETE**

(...)

### **SITUATION HYPOTHECAIRE.**

Il résulte de l'état hypothécaire délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en date du 25 juillet 2023 que le bien prédécrit est grevé des transcriptions et des inscriptions suivantes :

### **TRANSCRIPTION (hors ventes et apport à la communauté) :**

(...)

### **INSCRIPTIONS :**

(...)

### **DISPENSE DE SIGNIFICATION**

Par son courriel en date du 23 décembre 2024, le créancier saisissant a dispensé le notaire soussigné de lui signifier le présent cahier des charges.

### **CONDITIONS GENERALES**

**La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le procès-verbal d'adjudication auquel le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante déclarent se référer intégralement sauf quant aux dispositions qui y dérogeraient dans le présent cahier des charges ou dans le procès-verbal d'adjudication ultérieur de la présente procédure.**

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante, s'il en est, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges ainsi que du ou des procès-verbaux d'adjudication.

L'adjudication a lieu en une seule séance dématérialisée.

### **B. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE**

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**.

### **Enchère minimum**

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

### **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 **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 est fixé au taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent l'an.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le 10 février à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 18 février à 11 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 Anthony PIRARD, à Quevaucamps, Place de Quevaucamps, 34, le 27 janvier 2025 entre 11 heures et 12 heures.

L'étude du Notaire Anthony PIRARD, prénommé, peut être contactée par téléphone au 069/57.50.21 ou par email à l'adresse [anthony.pirard@belnot.be](mailto:anthony.pirard@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 soussigné, le 25 février 2025 à 10 heures 30.**

### **Visites**

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs **sur prise de rendez-vous avec la personne déléguée à cet effet.**

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

**L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que les visites se font à leurs risques et périls, à l'entière décharge du notaire instrumentant.**

**Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces, affiches ou placards, annonces publiées notamment :

- sur le bien et dans les environs ;
- sur les sites internet notaire.be, immoweb, immovlan.be, biddit.be;

**Transfert de propriété**

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**

Cette vente sera réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement d'un montant équivalent au prix de l'adjudication par l'enchérisseur retenu.

L'enchérisseur retenu versera dans les 48H de la demande faite par le notaire, sur le compte indiqué par ce dernier, une garantie de dix pourcents (10%) du prix d'adjudication, à défaut de quoi le notaire pourra se tourner vers un autre enchérisseur.

L'enchérisseur retenu bénéficiera d'un délai d'un mois à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication pour informer le notaire instrumentant de l'obtention ou non d'un financement. À défaut, à moins que l'enchérisseur retenu n'ait notifié par écrit qu'il n'entend plus se prévaloir de la condition suspensive, le vendeur peut considérer la vente comme inexistante et le notifier à l'enchérisseur retenu par recommandé.

L'absence de notification par le vendeur, prolonge la condition suspensive.

Si le financement n'est pas accordé et que l'enchérisseur retenu en a informé le notaire instrumentant dans le délai d'un mois visé ci-dessus, une indemnité de cinq pour cent (5%) du prix de l'adjudication avec un minimum de mille cinq cents euros pourra être prélevée par le notaire sur la garantie préalablement versée. Dans le cas où l'enchérisseur retenu s'est abstenu d'informer le notaire instrumentant de l'obtention ou non d'un financement, l'indemnité visée ci-dessus pourra être doublée.

**Jouissance – Occupation**

Les biens sont actuellement libres 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, sauf recours en nullité du saisi.

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 préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de

préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

Compte tenu de la localisation du bien présentement vendu qui n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### **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, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code Civil pour ces derniers, 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.

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, y compris pour toutes les infractions urbanistiques.

Tout le contenu, notamment les objets mobiliers, encombrants et détritiques généralement quelconques qui subsisteront encore dans les lieux au jour où l'adjudication devient définitive, seront évacués aux frais et à charge de l'adjudicataire, sans recours contre le vendeur.

#### **Limites – Contenance**

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

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

#### **Mitoyennetés**

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

#### **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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

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

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

### **CONDITIONS SPECIALES- SERVITUDE**

Le vendeur fait observer qu'il n'a personnellement pas concédé de servitudes et que son titre de propriété n'en contient aucune, à l'exception des charges, clauses et conditions figurant à l'acte de base et au règlement de copropriété y demeuré annexe, reçus par Maître Paul RAUCENT, le vingt-trois septembre deux mille neuf, dont question ci-avant, ainsi que de ses actes modificatifs éventuels.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'acte de base pré-vanté, ainsi que de ses annexes, et se reconnaît purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prise par les assemblées générales des copropriétaires éventuelles.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes ventes, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de l'éventuel acte de base modificatif et qu'il devra s'y soumettre, en respecter les clauses, respecter les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

### **Actions en garantie**

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

### **Dispositions administratives**

#### **1) Généralités**

Il appartiendra à tout amateur de recueillir de son côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sa

destination, sur son environnement et son affectation à l'entière décharge du vendeur.

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de tout amateur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation du bien acquis et la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier l'affectation du bien et qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

**En cas d'une éventuelle infraction urbanistique sur le bien vendu, toutes régularisations éventuelles seront à charge et aux frais de l'adjudicataire, à l'entière décharge du vendeur.**

## **2) Renseignements**

Le Notaire Anthony PIRARD, à Beloeil, a, par lettre du 13 septembre 2024, interrogé la Commune de Bernissart, sur la situation urbanistique du bien et notamment sur le classement ou l'inscription éventuelle sur la liste de sauvegarde.

Il en résulte que ladite administration lui a répondu en date du 10 octobre 2024, lequel stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« (1)(2) *Le bien en cause :*

1° *se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par l'Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

7° *bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (assainissement collectif selon le P.A.S.H. de l'Escaut-Lys approuvé par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005) et 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 ;*

10° *est situé dans le périmètre du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut ;*

11° ***a fait l'objet de permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :***

- ***permis d'urbanisme délivré le 23/06/2003 à Monsieur Alain COLINET, pour la construction d'un immeuble de 6 logements ;***

12° *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

13° *n'a fait l'objet d'aucun Certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;*

14° *n'a fait l'objet d'aucun Certificat de patrimoine valable ».*

Il sera fait état de cette destination dans toute publicité.

- Il est en outre rappelé que :

\* Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ;

\* Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis), 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.

\* L'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDT(bis) ou éventuellement la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires ».

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre de manière telle que les vendeurs ne puissent être recherchés ni inquiétés à ce sujet.

En application du nouveau Code de développement territorial, ci-après dénommé « CoDT(bis) » :

Le notaire instrumentant a interrogé, par courrier en date du 24 octobre 2024, le vendeur afin de savoir si le bien :

- n'a pas fait l'objet de travaux ou de transformations, d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) et le cas échéant, à l'article D.IV.4 du CoDT(bis).

- n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter,

- n'est pas classé, visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- n'est pas soumis au droit de préemption ;

- n'a pas fait ou fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le notaire instrumentant fera le cas échéant connaître aux amateurs lors de la séance de vente publique la réponse du vendeur.

A ce jour, aucune réponse n'a été adressée par le vendeur au notaire soussigné.



L'adjudicataire prendra la situation en l'état à ce sujet, à l'entière décharge du vendeur et du notaire instrumentant.

Une copie dudit certificat d'urbanisme numéro 1 sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

### **ETAT DU SOL**

#### **Généralité**

Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du premier mars deux mille dix-huit » ou « Décret sols wallon ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du six décembre deux mille dix-huit, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le premier janvier deux mille dix-neuf, 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. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, demandé par le notaire soussigné et daté du 12 septembre 2024 portant la référence N° 10685089, énonce textuellement et partiellement ce qui suit :

*« Le périmètre surligné dans le plan (...) 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 paragraphe 2, 3) ? : non*
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 paragraphe 4) ? : Oui*

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

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

*Néant*

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

*Néant*

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

*Néant ».*

Une copie de l'extrait de la Banque de données de l'état des sols sera remise à tout amateur sur simple demande, à tout amateur lors de la séance d'information préalable à la durée des enchères et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Au procès-verbal d'adjudication définitive, l'adjudicataire garantira :

1) avoir reçu un extrait de la Banque de données de l'état des sols précité où le bien n'est pas repris dans une zone particulière ;

2) avoir été informé par le notaire de la portée et des implications de ce classement pour le bien présentement acquis ;

3) en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire.

**B.** - Le notaire instrumentant a interrogé par courrier électronique daté du 24 octobre 2024 le vendeur afin de savoir si :

1. le vendeur a exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ou a abandonné des déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. le vendeur a connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.

3. une étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols a été effectuée sur le bien présentement vendu.

A ce jour, aucune réponse n'a été adressée par le vendeur au notaire soussigné, suite au courrier électronique envoyé le 24 octobre 2024.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

#### **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 prévoyant ce qui suit : « § 3. *Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts.*

*Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée à l'alinéa 1er.*

*Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre.*

§ 4. *L'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risques est fournie :*

*- par le comité d'acquisition ou le notaire, dans l'acte authentique, en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier ;*

*- par le cédant, par écrit dans le contrat, en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier ; (...) ».*

Le bien prédécrit **ne se situe pas** à proximité d'une zone inondable d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement au plan «

P.L.U.I.E.S. » approuvé par le Ministère de la Région Wallonne en date du treize juin deux mille six.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

**A ce sujet, l'adjudicataire est informé que le contrôle de l'installation électrique sera effectué entre la signature du présent cahier des charges et la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.**

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'adjudicataire l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas unifilaires et de position.

Si l'installation n'est pas conforme, l'adjudicataire n'aura aucun recours contre le vendeur.

### **Citerne à mazout**

Au cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, qu'il soit accessible ou non (souterrain) et que sa contenance soit de trois mille litres ou plus, la législation en Région Wallonne oblige de faire tester l'étanchéité du réservoir et oblige que celui-ci soit équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble.

### **Certificat de performance énergétique**

Le vendeur déclare ne pas disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) se rapportant au bien, objet de la présente vente, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation.

**A ce sujet, l'adjudicataire est informé que le PEB sera effectué entre la signature du présent cahier des charges et la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.**

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'adjudicataire l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas unifilaires et de position.

### **Situation hypothécaire**

Il est renvoyé ci-dessus pour les références de transcriptions et d'inscriptions hypothécaires.

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, 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.

Conformément à l'article 1326 du Code judiciaire, le prix, intérêts et accessoires seront payés aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie ainsi qu'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.

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-droit.

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. 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.

L'adjudicataire est informé qu'en cas de vente publique judiciaire, aucune garantie d'assurance par le requérant ne peut être donnée.

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

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

Il est donné à connaître au candidat acquéreur que compte tenu de l'état du bien, aucune garantie ne peut être donnée sur la présence ou pas de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité encore en fonction. A ce sujet, il semble que les compteurs d'électricité et d'eau soient complètement coupés.

#### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

## **C. Les conditions générales 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.

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- 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 de 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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, et 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 cas échéant, 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.**

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2.500 € (deux mille cinq cent euros). L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cents euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

#### **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 à un montant inférieur à la mise à prix, qui sera fixé de commun accord avec le créancier requérant. Dans ce cas, aucune prime ne sera due.

#### **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 LEGALE**

**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 Anthony PIRARD, à Quevaucamps, 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.

Pouvant agir conjointement ou séparément.

A qui ils accordent expressément les pouvoirs suivants pour notamment:

1) Les représenter à tous ordres amiables ou judiciaires du prix de vente des biens présentement vendus.

2) Renoncer irrévocablement à la subrogation légale qui a lieu à leur profit dans les droits des créanciers inscrits du chef du paiement de leur prix en vertu de l'article 1251 secundo de l'ancien Code civil.

3) Requérir de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, la purge et la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions généralement quelconques dans les formes et les conditions de l'article 1653 du Code judiciaire.

4) Aux fins ci-dessus, signer tous actes, documents et procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général faire le nécessaire pour réaliser le mandat conféré par les présentes.

#### **DEGUERPISSEMENT**

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 A UN COLICITANT**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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 adjudgé 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.

#### **DECLARATION 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.

### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

**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 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.

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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

Elle est égale à :

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

- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), 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-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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 nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est 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.

#### **INTERETS 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. 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.

Aux termes des présentes, il est en particulier donné mandat aux collaborateurs de l'étude du notaire Anthony PIRARD, à Quevaucamps, pouvant agir ensemble ou séparément.

## **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.

## **D. LES DEFINITIONS AU SEIN DESQUELLES SONT SPECIFIES LES TERMES UTILISES**

- 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.  
Il est en outre précité, compte tenu du caractère forcé de la présente vente judiciaire, qu'aux articles 4, 13, 14 et 28 des Conditions Générales, le mot « vendeur » peut s'entendre comme « créancier requérant », à l'exclusion du propriétaire de l'immeuble.
- 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.



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

#### **E. DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 1. DECLARATIONS FISCALES – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Notaire soussigné déclare s'être informé de la qualité d'assujetti éventuel à la Taxe sur la Valeur Ajoutée de (...).

Il ressort de recherches effectuées par le Notaire soussigné que (...) n'est plus assujetti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

Le requérant tant qu'il aura un siège en Belgique fera élection de domicile en son siège. Il en sera de même pour l'adjudicataire.

#### **ARTICLE 3. ADHESION**

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur, de même que celles des procès-verbaux d'adjudication. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés avoir y consenti sans réserve.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE.**

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites et des données reprises au registre national, l'exactitude des domiciles, noms, prénoms, domiciles lieux et dates de naissance et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Quevaucamps, en l'étude, à la date précitée, nous, Notaire, avons signé.